

**TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
FAKULTA TEXTILNÍ**

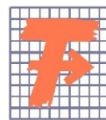
BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

LIBEREC 2009

LUCIE DUŠKOVÁ

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

FAKULTA TEXTILNÍ



Studijní program: B3107 Textil
Studijní obor: 3107R007 Textilní marketing

OTEVŘENÍ OBCHODU V NÁKUPNÍM CENTRU

OPEN SHOP IN SHOPPING CENTER

Lucie Dušková

KHT-682

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Hana Štočková

Rozsah práce:

Počet stran textu ...39

Počet obrázků17

Počet tabulek3

Počet grafů.....0

Počet stran příloh...39

Zásady pro vypracování:

- Zmapujte podmínky, za jakých je možné otevřít novou provozovnu s pánskými oděvy v obchodním centru (Palác Flóra v Praze)
- Navrhněte způsoby propagace značky RAMSEY, jak zákazníky seznámit s novou prodejnou
- Vyhodnoťte tržby v jednotlivých měsících a navrhněte případné změny, které pomohou posílit postavení značky na trhu

Technická univerzita v Liberci
Fakulta textilní
Katedra hodnocení textilií

V Liberci 22.5.2009

Žádost o změnu termínu odevzdání bakalářské práce

Žádám o změnu termínu odevzdání bakalářské práce na školní rok 2008/2009
Důvod odkladu: nesplnění zkoušek
Děkuji za vyřízení

.....
Lucie Dušková

Vyjádření vedoucího práce:

Vyjádření vedoucího katedry:

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená *diplomová (bakalářská)* práce je původní a zpracoval/a jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil/a autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

Souhlasím s umístěním *diplomové (bakalářské)* práce v Univerzitní knihovně TUL.

Byl/a jsem seznámen/a s tím, že na mou diplomovou (*bakalářskou*) práci se plně vztahuje zákon č.121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 (školní dílo).

Beru na vědomí, že TUL má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé diplomové (*bakalářské*) práce a prohlašuji, že **s o u h l a s í m** s případným užitím mé diplomové (*bakalářské*) práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědom toho, že užít své diplomové (*bakalářské*) práce či poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem TUL, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených univerzitou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše).

V Liberci dne 18. 5. 2009

.....
Podpis

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych v první řadě chtěla velmi poděkovat paní Ing. Haně Štočkové za cenné rady, vedení a konzultace při psaní bakalářské práce.

Dále bych chtěla poděkovat majiteli obchodu Ramsey London panu Benimu Simitči.

ANOTACE

Bakalářská práce se zabývá otevřením obchodu s pánskou módou v nákupním centru Palác Flóra v Praze.

V teoretické části je zaměřená na komunikaci mezi kupujícím a prodávajícím, poznání typu zákazníka, jaká je vhodnost reklam podle typu zákazníka.

V praktické části jsou popsány použité reklamy obchodu Ramsey London, výběr místa pro obchod, výběr personálu, vizuál výkladní skříně, typy zákazníků v obchodě Ramsey London, porovnání obrátů v nákupním centru Palác Flóra a v Palladiu.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Palác Flóra, komunikace, reklama, zákazník, Ramsey London, personál, výkladní skříně, Palladium

ANNOTATION

Bachelor's thesis deals with the opening of the retail unit with men's fashion in the Palác Flóra shopping center in Prague.

Its theoretical part is focused on a communication between buyer and seller, recognition of the type of customer, what is the appropriateness of advertisements by type of customer.

Practical part describes the advertisements used by Ramsey London store, selection of retail unit accomodation, staff selection, shop equipment, visual appearance of the shop window, types of customers in the Ramsey London shop, comparison of turnovers in the shopping centers Palác Flóra and Palladium.

KEY WORDS:

Palace Flora, communication, advertising, consumer, Ramsey London, personál, shop window, Palladium

SEZNAM ZKRATEK

%	procento
a.s.	akciová společnost
apod.	a podobně
ASOC.	asociace
atd.	a tak dále
č.	číslo
Dr.	Doktor
hod.	hodina
Ing.	Inženýr
m ²	metr čtverečný
Mpeg	Motion picture experts group
nám.	náměstí
např.	například
NE	neděle
Obr.	obrázek
Po	pondělí
r.o.	ručení omezený
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
spol.	společnost
tj.	to jest
tzv.	takzvané
USA	United States of America
www	World Wide Web

OBSAH:

ÚVOD	11
1. PŘEDSTAVENÍ FIRMY RAMSEY LONDON	12
2. PRŮZKUM TRHU.....	13
2.1. Výběr personálu	13
2.2. Vybavení v obchodě	14
3. PALÁC FLÓRA.....	15
4. MARKETING JAKO NÁSTROJ KOMUNIKACE MEZI PRODEJCEM A KUPUJÍCÍM	18
4.1. Co je cílem struktogrammu? Co je cílem triogrammu?.....	19
4.2. Dá se z typu jedince předpovědět, jak se bude chovat jako zákazník?.....	20
4.3. Jaký cíl bude mít reklamní kampaň?	21
4.4. Metoda struktogrammu se dá účinně použít i pro správné stanovení brandkampaně.....	23
5. ZPŮSOBY PROPAGACE ZNAČKY RAMSEY LONDON.....	26
5.1. Propagace.....	26
5.2. Propagace palácem flóra	26
5.3. Vlastní propagace	28
6. TRŽBY OBCHODU RAMSEY LONDON.....	30
6.1. Komunikace prodávajícího s kupujícím	30
6.2. Verbální komunikace.....	32
6.3. Neverbální komunikace	32
6.4. Fáze prodeje.....	33
6.5. Nejčastější typy otázek užívaných v praxi	34
7. DESIGN OBCHODU.....	36
7.1. Odlišit se od jiných	36
7.2. Poloha obchodu.....	36
7.3. Potencionální zákazníci	36
7.4. Praktické rady.....	36

8.	PRŮZKUM TRHU V PALLADIU	42
8.1.	Nákupní centrum Palladium	42
8.2.	Díla českých umělců	44
8.3.	Parking	44
8.4.	Parkování v Paláci Flóra:	45
9.	CASH-FLOW	47
10.	ZÁVĚR	48
	POUŽITÁ LITERATURA	50
	REJSTŘÍK OBRÁZKŮ V BAKALÁŘSKÉ PRÁCI	50
	REJSTŘÍK OBRÁZKŮ	51
	REJSTŘÍK TABULEK	51
	REJSTŘÍK PŘÍLOH	52

ÚVOD

Téma této bakalářské práce je dnes a denně aktuální. Může to být kdokoli z nás, koho může potkat podnikání s módou.

V dnešní době, kdy svět se potýká s finanční krizí, průmysl stagnuje, práce ubývá atd., si myslím, že není jednoduché podnikat v něčem, čeho je na trhu dostatek. Přesto pan Beni Simitči, majitel obchodu Ramsey London, který je předmětem bakalářské práce, otevřel svůj třetí obchod a to v Praze. Obchodům se stále velmi dobře daří a je to dáno tím, že obchody nabízejí opravdu kvalitní pánské zboží, které by nemělo chybět žádnému muži v šatní skříni.

Cílem bakalářské práce bylo popsat otevření obchodu v nákupním centru. Nákupní centrum je velmi lukrativní místo pro obchod, neboť Palác Flóra má vysokou návštěvnost.

Jsou zde uvedeny možnosti, jak reklamou docílit toho, aby obchod se dostal do podvědomí zákazníků. Jakým vhodným způsobem by se měli Shop asistenti chovat k potencionálním zákazníkům, aby vždy odešli spokojení a stále se do obchodu vraceli. Také zde porovnávám dvě nákupní centra a selektuji, v jakém obchodním centru je obchod pro zákazníky výhodnější.

1. PŘEDSTAVENÍ FIRMY RAMSEY LONDON

Firmu B9 Company, která provozuje obchody Ramsey London¹, vlastní pan Arbent Simitči. Pan Simitči vlastní tři obchody v České republice a to v Praze 6 v Dejvicích, další prodejna je v Palladiu v Praze a poslední, která je předmětem bakalářské práce v Paláci Flóra v Praze.

Ramsey London sleduje nejaktuálnější trendy ve světě, aby mohl plně uspokojit své klienty. Základní pravidlem Ramsey London je absolutní dodržování nejvyšší úrovně kvality a naprostá orientace na potřeby zákazníků prostřednictvím italských a anglických návrhářů.

Ramsey promítá životní styl svých klientů do jejich stylu oblékání a díky vysoké kvalitě materiálů a zpracování jim umožňuje být naprosto přirozenými a elegantními. „Made by mesure“

Ramsey pro své kolekce zásadně používá nejlepší materiály, a to Cerruti, Guabello, Red, Puro, Sartorio, Cesare Gatti, Luigi Bota a Quarona. Jde o 100% vlnu nebo směs vlny a hedvábí, což je pro oblek ta nejlepší kombinace. Jeho kolekce nese označení 130'S, 140'S a 150'S, což je skutečně to nejlepší mezi pánskými obleky.

Ramsey je k dispozici svým klientům prostřednictvím 40 obchodů v zahraničí, 17 vlastních obchodů, 20 franšíz a zhruba stovky dealerů, jejichž prostřednictvím realizuje svou produkci vyrobenou moderními technologiemi ve svých výrobních podnicích v Safranbolu a v Kastamonu.

V České republice se v dubnu 2009 otvírá nová prodejna a to v Karlových Varech. [12]

¹ Vinohradská 151/2828, 130 00 Praha 3- Palac Flora, tel.: 255 742 299

2. PRŮZKUM TRHU

Pan Simitči oslovil v srpnu 2008 realitní kancelář, která mu měla zajistit pronájem nebytového prostoru. Byl zadán požadavek, aby plocha prodejny byla do 100 m². Naskytla se volná plocha v Paláci Flóra.

Po následném průzkumu, kde by byla prodejna vhodná, se pan Simitči rozhodl, uskutečnit schůzku s Palácem Flóra.

Palác Flóra se nachází na Vinohradské ulici, což je velmi lukrativní místo pro obchod. Denní návštěvnost se pohybuje mezi 23 000 – 25 000 osob, o víkendu je návštěvnost až 30 000 osob.

Realitní kancelář zorganizovala schůzku s ředitelkou Paláce Flóra, Šárkou Buškovou, kde byly poskytnuty obecné informace a informace ohledně financování pronájmu.

Po té, co pan Simitči se rozhodl pro jednotku v Paláci Flóra, byla předána smlouva s dodatkem k podpisu viz příloha č. 1 a č. 2.

Dne 10. 10. 2008 došlo k předání jednotky po obchodu More & More.

Následně se jednotka zařizovala vybavením.

Obchod byl otevřen 26. 1. 2009.

2.1. VÝBĚR PERSONÁLU

V říjnu se na obchod v Palladiu a v Dejvicích umístil inzerát na pracovní pozici Shop asistent do obchodu Ramsey London v Paláci Flóra. Výběrové řízení nebylo řešeno přes personální agenturu, neboť tato varianta byla pro majitele obchodu drahá.

Do požadavků majitele patřilo ukončené středoškolské vzdělání, praxe v obchodě s textilním zbožím, jeden světový jazyk, bezúhonnost, časová flexibilita. Nástupní plat Shop asistenta je devatenáct tisíc korun českých. Pracovní doba dvanáctihodinová a střídá se krátký a dlouhý týden.

Na tento inzerát reagovalo okolo 100 uchazečů a na konci listopadu byli vybráni 2 vhodní uchazeči.

Datum nástupu byl určen k lednu 2009, kdy se zaměstnanci podíleli na přípravách prodejny.

2.2. VYBAVENÍ V OBCHODĚ

Všechny obchody jsou vybaveny nábytkem z Jamallu.

Pokladní systém byl zvolen WinShop Standard, neboť tento systém umožňuje propojení všech poboček a tak majitel si může kdykoli shlédnout obrát či stav zboží v jednotlivých prodejnách.

Systém má dotykovou obrazovku.



Obr. 4 Pokladna

Více informací o tomto systému v příloze č. 6.

3. PALÁC FLÓRA

Palác Flóra nabízí svým návštěvníkům na ploše 20 000 čtverečních metrů čtyři patra služeb, 130 značkových obchodů módy a zábavy. Ve čtvrtém patře se nachází restaurace a multikino Cinema City s 3D kinosálem IMAX, v každém patře pak kavárna či malé občerstvení. Rodičům je k dispozici dětský koutek, řidičům čtyřpatrové podzemní garáže.

K Paláci Flóra se návštěvník dostane buď vlastním autem, nebo městskou hromadnou dopravou. Z metra trasy A, stanice Flóra, je vchod do nákupní galerie přímo z vestibulu stanice.

V Paláci Flóra se nacházejí i kancelářské prostory - 18 000 m², které jsou díky poloze Paláce Flóra, parkovacím možnostem a spojení s centrem, jedněmi z nejlepších v Praze vůbec.

Palác Flóru symbolizuje motiv květiny: logo Paláce Flóra tvoří tulipán, jehož stopka podtrhuje název nákupní galerie. S image Paláce Flóry jsou spjaty i další dvě květiny: uvolněný a veselý motiv pampelišky s brýlemi a rozkvetlá žlutá růže coby flakon exkluzivního parfému symbolizují eleganci.

Nákupní galerii provozuje Flóra - Sen s.r.o., dceřiná společnost developera s názvem AFI Europe Group. Společnost AFI Europe Group zahájila svoji činnost v roce 1997, kdy uskutečnila první investici v České republice. Od té doby rozšířila své aktivity v České republice, Bulharsku, Rumunsku a Srbsku. Developerské a investiční aktivity společnosti AFI Europe zahrnují široký rozsah komerčních a realitních projektů včetně kanceláří, nákupních center, businessových a logistických center a rezidenčních projektů. V Praze to jsou např. Pasáž Broadway či Korunní dvůr, v Pardubicích na Masarykově náměstí bude na jaře roku 2008 otevřeno obchodní centrum Palác Pardubice, jedinečná moderní nákupní galerie plná módy i zábavy.

Nákupní galerie Palác Flóra byla otevřena 20. března 2003.

Před zahájením stavby se v těchto místech nacházel malý park, vzhledem ke své poloze nepříliš využívaný a upravený. Po zahájení stavby Paláce Flóra prošly proměnou

Otevření obchodu v nákupním centru

i naproti stojící garáže v Jičínské ulici - vyrostla zde moderní budova hotelu a kancelářských prostor. Společně s Palácem Flóra vtiskly této části Vinohrad ráz moderní a atraktivní městské části...

PALÁC FLÓRA, Královské Vinohrady, Praha 3
nákupní a společenské centrum 2003

Projekt:

PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.

Realizace:

06/2000 - 10/2003

Autoři fotografií:

Pavel Štecha

Lubomír Fuxa

Generální dodavatel:

METROSTAV, a.s., Divize 9 [6]

Rok 2000



Obr. 1 Rok 2000

Otevření obchodu v nákupním centru

Rok 2003



Obr. 2 Rok 2003

4. MARKETING JAKO NÁSTROJ KOMUNIKACE MEZI PRODEJCEM A KUPUJÍCÍM

Podmínkou úspěšného marketingu je propojení obchodní strategie a cílů firmy se všemi jeho nezbytně nutnými nástroji. K prioritním nástrojům marketingu patří průzkum trhu, stanovení cílové skupiny a způsob podpory.

Co má udělat obchodní firma, aby rozkryla a poznala svého zákazníka, aby získala nového, aby si ho v budoucnu udržela a posílila v něm loajalitu směrem k sobě?

Biostrukturální analýza vychází z analýzy sebepoznání. Rozhodující znaky osobnosti člověka jsou závislé na jeho individuální struktuře mozku. Člověk není ovládán jedním mozkem, ale mozky třemi. A tyto 3 části – velký mozek, mezimozek a kmenový mozek mezi sebou fungují a komunikují.

- **Velký mozek** – představuje pro jedince dominanci v oblasti budoucnosti, sebeuvědomění, vytváření symbolů a logického myšlení. Velký mozek je označen barvou **modrou**.
- **Mezimozek** – orientace na přítomnost, jedinec se projevuje spontánními reakcemi a emocemi a prosazuje se. Tato část mozku je symbolizovaná barvou **červenou**.
- **Kmenový mozek** – převládá orientace na minulost, udržení rodu, biologická zkušenost a silné jsou při rozhodování instinkty. Kmenový mozek má v naší škále barvu **zelenou**.



Obr. 7 Části lidského mozku

4.1. CO JE CÍLEM STRUKTOGRAMMU? CO JE CÍLEM TRIOGRAMMU?

- poznat sám sebe - poznání jiných lidí
- rozumět sám sobě - sestavování týmů s ohledem na
- pochopit své možnosti, svůj potenciál využití silných, resp. i slabých stránek
- poznat své silné ale i slabé stránky jedinců
- odlišit se od svých iluzorních představ

Modrá barva představuje zákazníka technokrata. Takový zákazník bude vyžadovat v komunikaci především informace o technických parametrech. Při koupi výrobku zákazník vyhledává čísla, jako je výkon, rychlost, spotřeba, zrychlení apod. Jeho další typické vlastnosti jsou přemýšlivost, spolehlivost, racionalita, rozvaha, vynalézavost, pedantnost ale i vizionářství a analytičnost.

Zelená je v naší škále vymezena pro konzervativního člověka. Určitě ho oslovíme podněty na tradice a spolehlivost. Tento zákazník nikdy nebude číst návod, bez přemýšlení zapojuje nové přístroje a to i bez toho, aniž by si uvědomil možná rizika. Takový zákazník je veselý, komunikativní, seriózní, zábavný i srdečný.

Červená barva zbyla na novátora. Charakter reklamní kampaně by měl nést prvky zaměřené na nové impulzy vyjadřující dynamiku a průbojnost. Náš zákazník kupuje skoro až bez rozmyšlení, impulzivně a hlavně vždy poslední model. Co ho charakterizuje především? Je podnikavý, autoritativní, cílevědomý, rozhodný, impulzivní i nadšený.

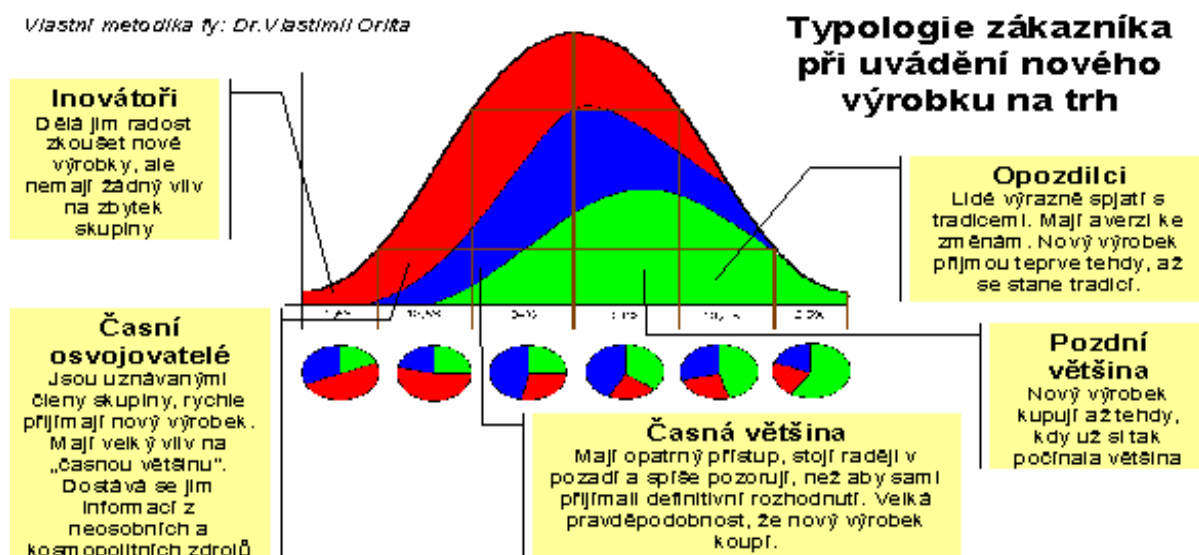
 Způsob práce a myšlení III. <small>STRUKTURGRAMM®</small>		
vycítění intuice a jemný	pochopení	zatřídění
cít pro situaci	konkrétní a praktické myšlení	systematické myšlení
využití signálů z podvědomí	rychlé rozpoznávání reálnosti	vysoká schopnost abstrakce
spolehlivý "první dojem"	sklon k experimentům, improvizační talent	tendence k vyjadřovací preciznosti

Obr. 8 Barvy v emočním rozhodování

4.2. DÁ SE Z TYPU JEDINCE PŘEDPOVĚDĚT, JAK SE BUDE CHOVAT JAKO ZÁKAZNÍK?

Z uvedené tabulky bylo stanoveno celkem 5 základních typů – inovátoři, časní osvojitelé, časná většina, opozdilci a pozdní většina. Na obrázku č. 8 vidíme i typické chování zákazníka ve vztahu ke koupi výrobku.

Inovátor zkouší výrobek jako první, časný osvojovatel přijímá nový výrobek mezi prvními, časná většina nejdříve pozoruje, až potom možná koupí, opozdilec má averzi ke změnám a pozdní většina si počká, až ho mají všichni. Navzájem se mohou i ovlivňovat, ale silní jedinci jako červení inovátoři si jdou svou cestou.



Obr. 9 Analýza chování zákazníka

4.3. JAKÝ CÍL BUDE MÍT REKLAMNÍ KAMPAŇ?

Zvolí obchodní firma podporu značky (brandpromotion) nebo upřednostní podporu výrobku (salespromotion)? Pokud již má přesně vymezenou cílovou skupinu, pro podporu značky zvolí jiná média než pro podporu samotného třeba i nového výrobku nebo výrobků. Pro naše červené zákazníky je televize jako celoplošné médium spolu s velkoplošnou reklamou na billboardech optimální kombinací v mediaplánu s velkou účinností. Naproti tomu modré zákazníky nejvíce osloví reklama v televizi, v rozhlasu a tisku. Účinná je také kombinace tisku, rozhlasu a billboardů. A která média zaujmou našeho konzervativního zeleného zákazníka? Doporučujeme kombinaci televize a rozhlasu.

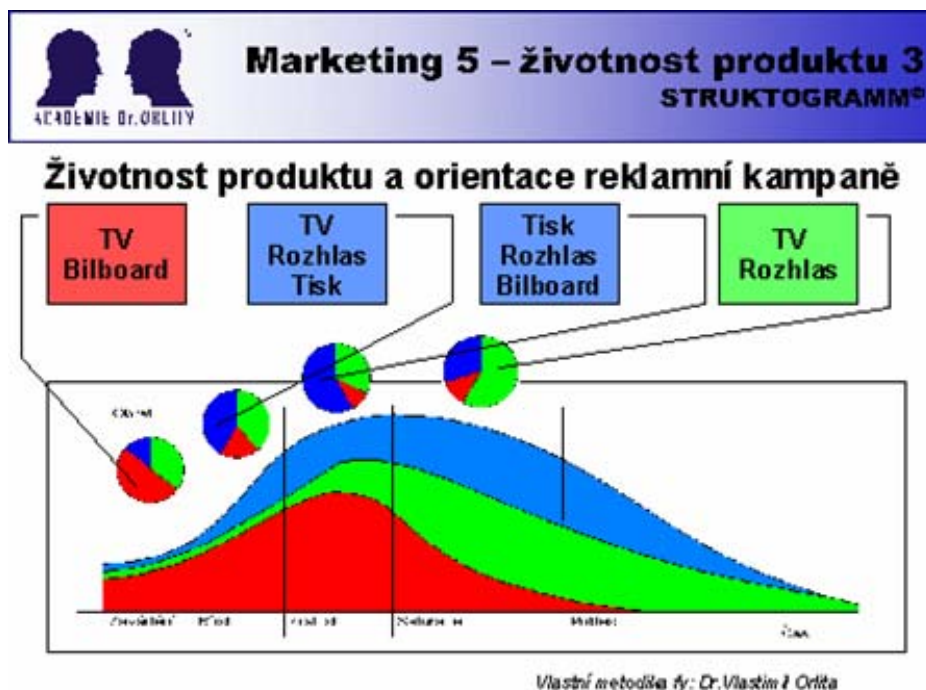
Velice zajímavě působí porovnání životnosti výrobku v reklamní kampani, tak jak ho vnímají zákazníci. **Na začátku** jsou cílovou skupinou **červení zákazníci**, v průběhu **dalších dní kampaně** se však více o nový výrobek začínají zajímat **modří klienti** a to až do okamžiku, kdy **se kampaň pomalu blíží k závěru** a v tomto

okamžiku přebírají zájem **zelení zákazníci**. Kdo je pro koupi nového výrobku, podpořeného reklamní kampaní pro výrobce nejdůležitější, není rozhodující. Rozhodující je mediaplán, který se dá sestavit tak, aby jednotlivá média byla zvolena dle tohoto vyhodnocení v etapách zavádění, růstu a zralosti, dále pak saturace, ale i při poklesu. Výrobce po celou dobu kampaně oslovuje své koupěchtivé zákazníky v plném nasazení. A to je při zavádění výrobku na trh to nejdůležitější. Zvyšuje se tím úspěšnost v celkovém počtu oslovených potenciálních zákazníků. V následujícím obrázku č. 9 jsou vyznačena pole působnosti v časovém průběhu reklamní kampaně. Jednotlivá pole vnímání zákazníků jsou v obrázku č. 10 již propojena na správně stanovená média, která jsou charakteristická pro celou škálu zákazníků a to od začátku až do konce reklamní kampaně.

Z naší metodiky vyplynuly tato spojení: pro červené podnikavé, cílevědomé a rozhodné zákazníky je nejúčinnější médium televize a billboardy, pro přemýšlivé, analytické a systematické modré potenciální klienty je vhodná nejdříve televize, rozhlas a tisk a v období nasycení (po dostatečném počtu opakování reklamy) pak tisk, rozhlas a billboardy. A ti zelení seriózní, vnímaví a spolehliví se nechají nejvíce ovlivnit na konci kampaně televizí a rozhlasem.



Obr. 10 Životnost produktu a orientace kampaně



Obr. 11 Účinnost sestavování mediaplánu pro jednotlivé typy zákazníků

4.4. METODA STRUKTOGRAMMU SE DÁ ÚČINNĚ POUŽÍT I PRO SPRÁVNÉ STANOVENÍ BRANDKAMPANĚ.

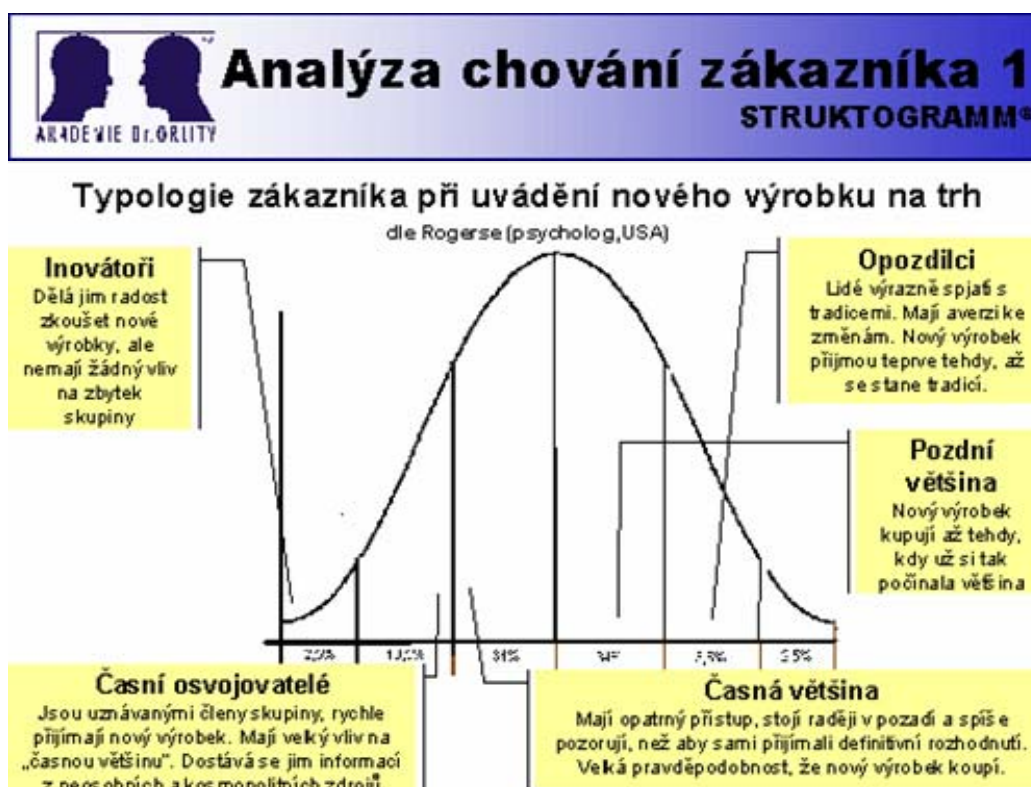
Další rozlišení do 3 barevných škál dle dominantního ovládání mozku může být i na základě chování či verbální komunikace zákazníka. Modří jsou tiší a uzavření, červení se projevují otevřeně a živě a zelení se prezentují jako vnímaví a slušní klienti.

City TRIOGRAMM®			
City	Sotva znatelné	Znatelné	Lehce znatelné
Výraz	Neprůhledný	Otevřený	Výmluvný
Řeč těla	Nepatrná	Živá	Zřetelná
Při rozčlenění	Uzavře se do sebe	Odreaguje se	Vymluví se

Obr. 12 Barvy v řeči našeho těla

Podle amerického psychologa Rogerse je typologie zákazníka daná 5 skupinami:

- Inovátoři jsou zákazníci, kterým dělá radost vyzkoušet si nové výrobky.
- Časní osvojovatelé rychle přijímají výrobek.
- Časná většina je opatrná, vyčkává a spíše pozoruje, než se rozhodne koupit.
- Opozdilci jsou spjatí s tradicí, nový výrobek přijmou, až když se stane tradicí.
- Pozdní většina kupuje výrobek, až když ho mají skoro všichni.



Obr. 13 Typologie zákazníka při salespromotion

Pro mnohé české firmy je to výzva vyzkoušet metody sebepoznání i v marketingu. Mají společný cíl – zvýšení obchodního zisku firmy, spokojeného zákazníka, stabilizaci na českém trhu, podporu pro perspektivní vyhlídky do budoucna.

Další předností této metody je především pochopení myšlení člověka, jeho silných a slabých stránek, čehož pak lze využívat mj. při obchodních jednáních a zvolit správné obchodní taktiky.

Pro marketing je toto sebepoznání základní, protože celý proces marketingu je o neustálém rozpoznávání sebe sama a rozpoznávání zákazníka. [4]

5. ZPŮSOBY PROPAGACE ZNAČKY RAMSEY LONDON

5.1. PROPAGACE

Základním smyslem je informovat zákazníka o produktech a jeho vlastnostech.

Je také součástí tzv. marketingového mixu. Jejimi formami jsou:

- Reklama
- Podpora prodeje
- Osobní prodej
- Publicita [3]

Tuto část bych ráda rozdělila na možnost propagace obchodu Palácem Flóra a majitelem obchodu Ramsey London.

5.2. PROPAGACE PALÁCEM FLÓRA

- **Pravidelný čtvrtletní magazín**

Tento magazín se vydává za spolupráce s agenturou RMG Connect jednou za čtyři měsíce a je zasílán registrovaným zákazníkům zdarma. V současné době je počet registrovaných přes šest tisíc. Magazín je tvořen tak, aby každý si v něm našel něco, co je pro dotyčného zajímavé. Jsou tam jak články naučné tak zábavné, rozhovor se slavnou osobností atd.

Je zde vyhrazen prostor pro reklamu nájemců a také prostor, kde se představují nové obchody či obchody představující novinky v sortimentu.

Možnost se zveřejnit v magazínu Paláce Flóra je bezplatná a také velice využívána.

- **Elektronický Newsletter**

Zde můžeme najít různé informace a užitečné tipy, nabídku nových produktů nebo služeb či na speciální propagační akce nebo slevy, na které chceme upozornit. Cílem je zaujmout zákazníky, ale nepůsobit na ně příliš tvrdě.

Otevření obchodu v nákupním centru

Newsletter je zasílán jednou za čtrnáct dní formou e-mailu každému zaregistrovanému uživateli na webových stránkách Paláce Flóra. V současné době je přes dvacet tisíc registrovaných.

Sestává se z pěti někdy i šesti článků, které jsou k danému období- např. v období Vánoc se může vyskytnout článek s českými tradicemi apod. Také je zde dána možnost nájemcům vložit článek v podobě představení obchodu, novinek či jiných akcí.

Tato služba je placena formou „barterové dohody“. Obchod dodá šest poukázek v hodnotě tisíc korun, které Palác Flóra využívá ve svých soutěžích. Podoba newsletteru je součástí této práce jako příloha č. 3 a článek, který obchod Ramsey London publikoval jako příloha č. 4.

- **Rádío v Paláci Flóra**

Je zde možnost rádiových spotů, které se vysílají v pasáži. Spot musí být ve formátu Mpeg a jsou vysílány v časovém rozmezí osmkrát do hodiny. Cena na tři týdny je šest tisíc pětiset.

- **Webové stránky Paláce Flóra**

Je zaměřen pro zákazníky, kde se mohou dozvědět aktuality týkající se otevírací doby, magazín a newsletter v elektronické podobě, informace o obchodech a jiné.

Každý obchod obdrží své přístupové údaje k aktualizaci svých dat. Neměla by zde chybět otevírací doba obchodu, nabízený sortiment, webové stránky či telefonní číslo do obchodu.

Tato služba je zcela zdarma.

- **Věrnostní program Paláce Flóra**

Užijte si radost z nakupování a nechte se rozmazlovat odměnami Věrnostního klubu Paláce Flóra.

Za každý nákup vám ve vybraných obchodech přidáme na vaši věrnostní kartu peněžní odměnu ve výši 7% až 15% a záleží jen na vás, za co ji potom proměníte. Ve vybraných Otevření obchodu v nákupním centru

obchodech si můžete sami vybrat, co vám udělá největší radost. Navíc jako členové klubu můžete využít pravidelného zasílání novinek nebo speciálních nabídek ale i parkování v Paláci Flóra zdarma.

A jak na to? Stačí na internetových stránkách Paláce Flóra zaregistrovat Vaši kartu, kterou získáte buď za nákup v Paláci Flóra v minimální hodnotě 500 Kč, nebo kartu, kterou jste dostali jako dárek. Po registraci už Vám nic nebrání s kartou nakupovat a sbírat peněžní odměny. [7]

Obchod Ramsey London je zapojen do věrnostního klubu a poskytuje 7 % slevy.

5.3. VLASTNÍ PROPAGACE

- **Vlastní webové stránky**

Ramsey London má své webové stránky www.ramseylondon.cz. Návštěvníci těchto stránek zde mohou najít kontakty na prodejny v České republice, základní informace o firmě, vývojové trendy a nové kolekce, které se zde dají prohlédnout.

- **Propagace letáků při otevření obchodu**

Pokud bychom chtěli upozornit zákazníky na nový obchod v Paláci Flóra, volila bych formu letáků se slevovým kupónem. Tyto letáky by rozdávaly hostesky v pasáži v den otevření obchodu. Tato forma je poněkud nákladnější, neboť se musí zaplatit výroba letáků, mzda hostesek a pronájem pasáže.

Proto bych raději volila způsob, kdy slevový kupón zákazník obdrží při nákupu nad pět set.

- **Vlastní banner**

Obchod Ramsey London před otevřením obchodu umístil do pasáže banner, který si pro tuto příležitost nechal pan Simitči vyrobit. Výroba banneru stála 12 tisíc. V pasáži visel 2 měsíce před otevřením obchodu. Umístění banneru poskytl Palác Flóra zdarma.



Obr. 16 Banner

- **Další činnosti**

Obchod Ramsey London se připojil k akci, kterou uspořádal Palác Flóra. Jednalo se o módní přehlídku. Cena této akce byla 30 000 Kč.

6. TRŽBY OBCHODU RAMSEY LONDON

Obchod na Paláci Flóra byl otevřen v lednu 2009. V České republice má tři prodejny, které jsou v Praze.

měsíc	obrat
leden	170 200 Kč
únor	165 800 Kč
březen	180 600 Kč
duben	178 300 Kč

Tab. 2 Obraty

Obchod má tržby celkem vyrovnané. Nejvyšší tržba byla v posledním měsíci. Obchod, který je umístěn v Palladiu, má obraty vyšší. Proto se zde zaměříme na komunikaci, která bude jednotná pro obchody Ramsey London, neboť to může být jeden z faktorů, proč lidé si raději vyberou jiný obchod.

Možnosti, jak zvýšit tržbu:

- Komunikace prodávajícího s kupujícím
- Design obchodu

6.1. KOMUNIKACE PRODÁVAJÍCÍHO S KUPUJÍCÍM

Poznání zákazníka

Abychom mohli dobře se zákazníkem jednat, je nutné si uvědomit, koho máme před sebou. Pro snazší orientaci prodávajícím pomůže znalost některých osobnostních typologií. Obecně používané typologie: introvert, extrovert, sangvinik, cholerik, melancholik, flegmatik, atletik apod.

Oblast prodeje avšak vytvořila i jiné speciální zákaznické typy, např.:

a. Lhostejný zákazník

Otevření obchodu v nákupním centru

Vyhýbá se jakýmkoli rozhovorům, donucen něco koupit

Jednání: je třeba dobře odhadnout jeho motivaci ke koupi. Začíná se apelem na jeho ego a jeho potřebu uznání: „ Jak jistě víte, tento výrobek...“.

b. Vyčkávající zákazník

Má silný zájem na koupi, ale žádný na prodávajícím, kterému nedůvěřuje.

Jednání: je nutné vzbudit jeho důvěru. Uplatněte apelaci na jeho znalosti a ocenění. Apelujte na výhodnou cenu. „ Z vlastní zkušenosti Vám mohu doporučit...“

c. Prestižní zákazník

Má průměrný zájem na prodávajícím a také průměrný zájem na koupi, nejlepším jsou pro něj zkušenosti od jiných.

Jednání: s tímto zákazníkem je málo problémů. Důraz kladen na kvalitu, světové parametry a na prodejnost zboží.

d. Zákazník bez vlastní vůle

Malý zájem na koupi, silný zájem na prodejci. Proávající je mu sympatický, koupí zboží, které moc nepotřebuje

Jednání: netřeba mu zdůraznit, že právě tento výrobek je ten pravý.

e. Rozhodný zákazník

Vysoký zájem na nákupu, zná své potřeby a hledá přesné zboží, které mu vyhovuje i za vysokou cenu. Je velmi racionální.

Jednání: Neútočte na jeho emoce. Argumentujte na parametry, vlastnosti výrobku. Nechte posoudit na zákazníkovi, zda je výrobek pro něj vhodný. Jednejte s ním asertivně, sebevědomě. [2]

6.2. VERBÁLNÍ KOMUNIKACE

Verbální komunikace- řeč slov

- Hlasitost řeči
- Výška tónu řeči
- Rychlost řeči
- Plynulost řeči
- Objem řeči
- Intonace- melodie řeči- modulace
- Chyby v řeči
- Výslovnost- správnost- srozumitelnost
- Kvalita řeči- věcnost hovoru
- Členění (frázování) řeči
- Zdvořilost

6.3. NEVERBÁLNÍ KOMUNIKACE

Neverbální komunikace- řeč těla

Jestliže máme zlepšit své interpersonální dovednosti s ohledem na úspěšnost prodeje, pak existuje několik aspektů neverbální signalizace, jichž si musíme být vědomi a musíme se je naučit ovládat.

a. Oči

Důležité je během komunikace dobrý oční kontakt se zákazníkem. Během konverzace udržujte svůj pohled v trojúhelníku tvořeném očima a nosem nebo bradou svého protějšku. Pohled, který je směřován z této oblasti směrem dolů, vyvolává u zákazníka nepříjemný pocit nejistoty.

Mluvíte- li s více lidmi, navazujte pravidelný kontakt očima se všemi ve skupině tak, aby každý měl pocit, že ho berete na vědomí.

b. Ústa

Nejen oči, ale i úsměv může odrážet osobní pocity nepřátelství nebo lhostejnosti.

c. Hlava

Udržení hlavy může zprostředkovat příjemci určité sdělení. Vystřekování směrem vpřed může vyvolat pocit agrese. Zakloněná hlava může být považována za známku arogance. Mírné naklonění hlavy na stranu může znamenat pro prodávajícího, že si zákazník není zcela jist tím, co mu říká, a rád by položil nějakou otázku.

d. Ruce

Používají se k oživení konverzace, ale používají- li se nadměrně, mohou působit rušivě. Uvolněte ramena, snažte se nehrát se šperky, vlasy, součástmi oblečení, protože to budí dojem neklidu nebo nervozity. Vyvarujte se komunikace rukama v bok a vztyčeným ukazováčkem.

e. Nohy

Houpání na chodidlech, noha založená přes nohu, nohy křížem apod. nejdou dohromady s přesvědčivou komunikací.

f. Držení těla

Kde je možné, měl by se zachovávat vzpřímený a otevřený postoj. Svým tělem ovšem můžete vyvolávat i žádoucí účinek.

6.4. FÁZE PRODEJE

- Přivítání zákazníka a navázání kontaktu
- Zjišťování potřeb

- Výběr produktu, argumentace
- Rozhodování o koupi a prodeji
- Zakončení (zaplacení, ujištění o správnosti výběru, rozloučení)

6.5. NEJČASTĚJŠÍ TYPY OTÁZEK UŽÍVANÝCH V PRAXI

a. Přímé otázky

Otevřená otázka, která vyžaduje přímou odpověď. Např. „Proč jste zaujal takový přístup?“.

b. Obecné otázky

Otázky vedoucí ke zjištění klientova chápání nějakého pojmu systému nebo názoru. Např.: „Myslíte si, že mívá kvalitní zboží vyšší cenu?“

c. Uzavřené otázky

Umožňují odpovědi „ano“, „ne“ nebo jednoslovnou odpověď. Jejich hodnota je ve stručnosti při zjišťování faktů nebo potvrzování či rekapitulaci odpovědi na otázky. Nevýhodou je to, že nemusí zákazníka povzbuzovat k tomu, aby dal promyšlenou, úplnou odpověď.

d. Otevřené otázky

Začínají slovy „kde“, „kdo“, „proč“, „kdy“, „co“ nebo obraty „jakým způsobem...“, tj. takovým, na které nelze odpovědět ano nebo ne. Otevřené otázky povzbuzují dotazovaného k tomu, aby své odpovědi rozvedl a často dal spolu s fakty najevo i své pocity a postoje.

e. Zavádějící otázky

Lze je s výhodou použít, jsou- li strukturovány tak, aby prověřili klientovy znalosti nebo postoje, např.: „Nechcete to koupit kvůli vyšší ceně, protože by si v práci mysleli, že se nad ně vyvyšujete, že ne?“ [2]

V prodejně Ramsey London dle prodávajících chodí nejčastěji nakupovat muži ve věku 30-40 let. Většinou si modely vybírají sami bez doprovodu, málokdy se dostaví s manželkou či s někým, s kým diskutují model. V prodejně byla předložena tato část bakalářské práce a dle typů zákazníku bylo usouzeno, že v prodejně Ramsey London se nejvíce vyskytuje prestižní a rozhodný zákazník.

Tato část bakalářské práce má pomoci ať už novým či stávajícím shop assistantům poznat zákazníka a pomoci jim v jednání s ním a tím docílit prodej zboží a spokojenost zákazníka, který se bude vracet do prodejny Ramsey London.

7. DESIGN OBCHODU

Výkladní skříně patří k magnetům, které mohou přitáhnout pozornost kolemjdoucích a zlákat je k návštěvě obchodu.

7.1. ODLIŠIT SE OD JINÝCH

Tuzemské specializované obchody mohou v konkurenčním boji výrazně zabodovat svoji individualitou, kterou spotřebitel hledá a očekává právě u těchto obchodů.

Při aranžování výkladních skříní je rozhodující definovat, jakou filozofii chce obchod vyzařovat, módní styl a jaké pocity chce se svou nabídkou zboží vzbudit u potenciálních zákazníků. Poselství výkladní skříně musí být výstižné a jednoznačné.

7.2. POLOHA OBCHODU

Důležitá je poloha obchodu, zda je umístěn ve velkém městě nebo provinčním, na hodně nebo málo frekventované ulici, pěší zóně nebo v nákupním centru. Výkladní skříně, pokud nejsou umístěny na pěší zóně, by měly zaujmout i osoby, které kolem nich projíždějí autem. Výkladní skříně by měly upoutat chodce na protější straně ulice a navodit v nich pocit, že o něco přijdou, pokud nepřejdou ulici a neprohlédnou si nabídku. Proto má velký význam velkoryse pojaté a emotivně působící až okázalé pozadí výkladní skříně, protože vystavené drobnější výrobky mohou být z větší vzdálenosti přehlédnutelné.

7.3. POTENCIONÁLNÍ ZÁKAZNÍCI

Pokud jde o cílovou skupinu zákazníků, není to otázka věku, neboť věkové hranice se v konzumní společnosti stále víc stírají.

7.4. PRAKTICKÉ RADY

Méně je více

Módně aktuální zboží se vyplatí umístit do popředí. Uspořádání by mělo být logické a přitáhnout pozornost pozorovatele na jeden centrální bod.

Barevná harmonie

Harmonicky sladěné barvy navozují určitý klid, naopak rušivě působí příliš odlišné barvy. Nejlépe je využívat barevných akcentů.

Častěji představovat novinky

Snažíme se o to, aby v žádném případě jsme nepřipustili nudu do výkladní skříně. Pravidelné obměny (minimálně jednou za měsíc) potvrzují bohatost sortimentu a v neposlední řadě i módní kompetenci.

Kreativita

Drobné dekorativní a aranžovací prvky, fotografie na zadní stěně vyvolávají určitou náladu, rekvizity, kulisy, květiny nebo přiřazení doplňků mohou rozhodujícím způsobem přispět k celkovému estetickému dojmu.

Osvětlovací systémy

Využít hry světla a stínu. Osvětlovací systém efektivně umístit také aby zboží bylo co nejvíce nasvícené. Také různobarevná světla mohou umocnit optický účinek.

Ulehčit prohlížení

Zákazníci se k obchodu většinou přibližují ze strany. Proto má smysl, využít k přilákání pozornosti i plochy vlevo i vpravo.

Figuríny

Výběr figurín záleží na stylu zboží. Noblesní butik jako, je Ramsey London, vyžaduje exkluzivitu. Tomu by měl odpovídat i výběr figurín. Figuríny, které se postavou víc přibližují lidem, usnadňují identifikaci na rozdíl od proporcčně ideálních figurín, neodpovídajících realitě. [1]



Obr. 3 Výkladní skřín



Obr. 5 Prodejna



Obr. 6 Prodejní pult

Obchod Ramsey London je v Paláci Flóra umístěn ve třetím patře, poblíž vchodu z Vinohradské ulice, který je nejfrekventovanějším vchodem Paláce Flóra.

Najdi si svůj obchod



* Obchod Ramsey London

Obr. 17 Umístění obchodu ve floorplánu

Výkladní skříň je řešená vkusně, doporučila bych méně tiskovin, které ruší celkový dojem. Figuríny jsou vždy umístěny v páru a obchod zvolil takové, které se podobají lidskému tělu. Každá figurína má i obuv, která přispívá ke kladnému celkovému dojmu. Výkladní skříň se každý měsíc obměňuje.

Košile jsou seřazeny dle barev a saka v rámci možností také. Je dbán důraz na to, aby vše bylo pečlivě složené.

Dekoratивních prvků se zde moc nepoužívá, použit je vždy maximálně jeden šátek či něco podobného.

Osvětlení ve výkladních skříních je vždy mířeno na vystavené modely, v prodejně jsou použity bodové zářivky.

Dále můžeme v prodejně nalézt kožená křesla, která mají navodit pocit klidu a pohodlí a zákazníci si zde mohou odložit věci, pokud jsou obsluhováni shop

asistentem. Dále je prodejna vybavena prosklenými stoly, prodejním pultem, policemi a velkou skříní u prodejního pultu.

Nábytek je laděný do hnědých barev.

8. PRŮZKUM TRHU V PALLADIU

Jak už bylo zmíněno v bakalářské práci, další obchod se nachází v obchodním centru Palladium.

Tržby v Palladiu jsou větší než na Paláci Flóra. Dle majitele pana Beniho Simitči je to způsobeno krátkou působností na Paláci Flóra a do budoucna se počítá se stejnými obraty, jako je to v Palladiu.

Pro tento průzkum byl sestaven dotazník jako příloha č. 5, který je určen pro cílovou skupinu obchodu Ramsey London.

Z tohoto průzkumu bychom chtěli získat informace, zda muži vědí, kde všude obchod Ramsey London má obchody, jestli mají informaci o tom, že byl obchod otevřen v listopadu v Paláci Flóra atd.

Pomocí dotazníku, který je uveden jako příloha č. 5, bychom chtěli získat informace od lidí, co jim např. v obchodě chybí a na čem bychom měli pracovat, aby tržby se stále více blížily tržbám v Palladiu.

8.1. NÁKUPNÍ CENTRUM PALLADIUM

PALLADIUM je nejen nákupní palác s nejširší nabídkou v centru Prahy, ale také budovou s jedinečnou architekturou spojující historické s moderním. Pět pater obchodů, restaurací a zábavy. PALLADIUM je místem pro samé vzrušující zážitky 24 hodin denně!

- 170 obchodů
- 30 restaurací, barů a kaváren
- největší garáže na Praze 1 s kapacitou 900 míst
- 19 500 m² kanceláří [10]

PALLADIUM vyrostlo na pozemku, který vymezují ulice Na Poříčí, Truhlářská a náměstí Republiky. Dřívějším majitelem tohoto pozemku byla od 80. let 18. století

armáda, která zde vybudovala rozsáhlý kasárenský komplex a prostorné stáje. V kasárnách sloužila nejedna známá osobnost českého národa, za zmínku stojí Josef Kajetán Tyl, který zde složil českou hymnu. Vojsko vlastnilo kasárna Jiřího z Poděbrad po dobu následujících dvou století až do roku 1996, byť jej v druhé polovině 20. století víceméně nevyužívalo a celý komplex velmi zchátral. Po dobu využívání kasáren armádou byl objekt veřejnosti nepřístupný. Teprve na začátku devadesátých let rozhodlo Ministerstvo obrany o jeho vhodnějším využití.

Developer, společnost European Property Development spol. s r.o., zvítězila v soutěži vypsané na prodej nemovitosti kasáren Jiřího z Poděbrad se svým projektem rekonstrukce památkově chráněných budov a dostavby komplexu. Projekt získal všechna potřebná povolení pro zahájení stavby. V návaznosti na jmenování generálního dodavatele byla v květnu 2005 stavba zahájena. Komplex PALLADIUM byl pro veřejnost otevřen 25. října 2007. [8]

Komplex PALLADIUM plní funkci významného místa pro kulturní aktivity a je jedním z nejzajímavějších evropských nákupních center. Díky bohatému hudebnímu a historickému "geniu loci" celé lokality ve svém tematickém zaměření odkazuje na známé české malíře, spisovatele, skladatele a další umělce.

Architektonická koncepce exteriéru se snažila o citlivé skloubení historické budovy (Kasárna z 19. století) s novými prvky. Projekt revitalizoval pozemek o ploše 13 500 m² v srdci staré Prahy - plochu, která byla v minulých letech nepřístupná veřejnosti a byla ve velmi zanedbaném stavu. Díky PALLADIU získává centrum Prahy novou tvář. [9]



Obr. 14 Pohled od Kotvy



Obr. 15 Pohled z nám. Republiky

8.2. DÍLA ČESKÝCH UMĚLCŮ

V letech 1983 až 1985 vytvořil Václav Cígler, jeden z nejdůležitějších současných sklářských výtvarníků, unikátní skleněné sloupy - stěly pro stanici pražského metra Náměstí Republiky. Po několik následujících let tak měli cestující trasou B možnost sledovat efekty lomu světelných paprsků na laminovaných broušených sloupech. V 90. letech se vestibul stanice stal komerční plochou a skleněné objekty byly odsunuty k okrajům haly, mimo jakékoliv osvětlení. Byly poškozeny grafity a značně poničeny vandaly. Hrozila jim naprostá destrukce. [5]

Obchod Ramsey London je v Palladiu umístěn v prvním patře.

8.3. PARKING

Ráda bych se zmínila o parkingu, protože v Praze to „hraje velkou roli“.

Parkování v Palladiu:

Otevření obchodu v nákupním centru

Parking sazby	Platné pro dny a hodiny	Cena za jednotku*
Sazby pro krátkodobé parkování		
Hodinový standard - 1. a 2. hod	Po-Ne	45 Kč/h
Hodinový standard - od 3. hod	Po-Ne	35 Kč/h
24- hodinový	bez omezení	700 Kč
Třídenní	bez omezení	1 800 Kč

Tab. 1 Ceny parkingu

8.4. **PARKOVÁNÍ V PALÁCI FLÓRA:**

V paláci Flóra se parkuje v podzemních garážích.

Pro Vás, kteří v Paláci Flóra nenakoupíte, je jedna hodina parkování zdarma.

Pokud zaparkujete v Paláci Flóra v pracovních dnech mezi 08:00 a 18:00 hodinou a uskutečníte nákup v minimální hodnotě 100,- Kč, bude vám po předložení účtenky na recepci ve 3. patře, v kiosku Lifefood v 1. patře nebo v automyčce KMP v - 2. patře prodloužena doba parkování o další 2 hodiny. Proto si vždy berte parkovací kartu s sebou.

Pokud jste návštěvníky kina, vezměte si s sebou parkovací kartu, kterou Vám v kině po předložení lístku prodlouží o 3 hodiny bezplatného parkování.

V době mezi 18:00 a 08:00 hodinou ránní a o víkendech jsou 3 hodiny parkování automaticky zdarma. Za každou další započatou hodinu Vám bude naúčtováno 50,- Kč.

[11]

Z těchto informací vyplývá, že parkování na Paláci Flóra je pro zákazníky výhodnější.

Porovnání obchodního centra Palác Flóra a Palladia

	<u>Parking</u>	<u>metro</u>	<u>kino</u>	<u>Provozní doba</u>
<u>Palladium</u>	placený	blízko	nemá	8-23
<u>Palác Flóra</u>	výhodnější	vstup z metra	3D kino + kino	8-24 denně

Tab. 3 Porovnání center

Z výše uvedených informací bych chtěla shrnout tuto kapitolu tak, že lepší přístup má Palác Flóra, parkování zde není nákladné jako v Palladiu, je zde 3D kino, které je velkým lákadlem nejen pro malé návštěvníky. Palác Flóra má delší provozní dobu, takže je to určitě přínosem pro pracovně vytížené osoby, které si zde mohou nakoupit, jít za zábavou a také posedět v některých restauracích.

Proto si myslím, že obchod Ramsey London je dobře umístěn a je otázkou času, kdy se dostane do podvědomí zákazníků, kteří zde budou realizovat své nákupy jako je tomu v Palladiu.

9. CASH-FLOW

Tuto část, i když byla v osnově po dohodě s majitelem, mi pan Simitči neposkytl. Byla mi poskytnuta informace z marketingu Paláce Flóra, že doposud nebylo zaplacené nájemné od listopadu 2008.

10. ZÁVĚR

Bakalářská práce je zaměřená na otevření obchodu v Paláci Flóra. Kvalitní komunikace prodávajícího se zákazníkem při dnešní konkurenci je velmi důležitá. Práce kromě teoretických nástrojů komunikace podává i shrnutí činnosti firmy.

Dnes v nákupních centrech existuje mnoho obchodů s pánským zbožím. Je těžké upoutat pozornost zákazníka, obzvlášť muže, pro kterého je tento obchod. Proto je zde popsána možnost reklamy a také reklamy, které obchod Ramsey London uskutečnil.

Základní podmínkou, aby si zákazník všiml obchodu, je kvalitní výkladní skříň, která je popsána v bakalářské práci. Pravidelné obměňování výkladní skříně přispívá ke zvýšení zájmu zákazníků.

Práce je rozdělena do několika částí. Hned v úvodu je představena společnost a místo, kde se obchod Ramsey London nachází. V další, neméně důležité části, je teoretická část, kde se snažíme poznat zákazníka. Tato část taky udává vhodnost reklam pro různé typy zákazníků. Ne ke každému zákazníkovi můžeme přistupovat stejným způsobem a je důležité si to uvědomit.

Další část pojednává o zvoleném způsobu reklam.

V poslední části porovnáváme obraty dvou nákupních center. A to v Paláci Flóra a v Palladiu. Je zde také uvedena možnost toho, proč obrat na Paláci Flóra je nižší a také sestaven dotazník, v kterém jsme se chtěli dozvědět, do jakého z obchodů Ramsey London muži chodí nejraději nakupovat a proč.

Obchod v Paláci Flóra existuje čtyři měsíce, již nyní se setkáváme se spokojenými zákazníky. Část bakalářské práce, jak přistupovat k zákazníkovi, byla předána shop asistentům k prostudování a následně k používání těchto vědomostí.

Cílem této práce bylo projít celou přípravou obchodu, od hledání vhodného místa, výběrem personálu, výběrem reklam, poznání zákazníka a pomoci obchod dostat na úroveň, jaká je v Palladiu, což se pomalu stává skutečností...

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] KOROL, M.: *Textilžurnál*. České a slovenské odborné nakladatelství Praha, 2003.
- [2] ŠTULLEROVÁ, N. - POLÁK, P.: *Psychologie prodeje*. 2008.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [3] <http://encyklopedie.seznam.cz/heslo/138279-marketingovy-mix>
- [4] <http://www.orlda.cz/detail.php?clanek=82>
- [5] <http://www.palacflora.cz/kde-zaparkovat>
- [6] <http://www.palacflora.cz/strucne-o-nas>
- [7] http://www.palacflora.cz/vernostni_program/o_klubu
- [8] <http://www.palladiumpraha.cz/historie/>
- [9] <http://www.palladiumpraha.cz/kreativni-design/>
- [10] <http://www.palladiumpraha.cz/page.php?pid=37>
- [11] <http://www.palladiumpraha.cz/page.php?pid=41>
- [12] <http://www.ramseylondon.cz/oramsey.html>

REJSTŘÍK OBRÁZKŮ V BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

- [13] <http://www.orlda.cz/detail.php?clanek=82>
- [14] http://www.palacflora.cz/images/fotogalerie/2000_big.jpg
- [15] http://www.palacflora.cz/images/fotogalerie/2003_big.jpg
- [16] <http://www.palacflora.cz/najdi-si-svuj-obchod>
- [17] http://www.palladiumpraha.cz/_data/page_attachment_154_1233927041.jpg
- [18] <http://www.pokladny.com/?menu=stranky&podstranka=winshopstandard>

[19] <http://www.ramseylondon.cz/foto/prodejny/ramsey-flora/01.html>

[20] <http://www.ramseylondon.cz/foto/prodejny/ramsey-flora/03.html>

[21] <http://www.ramseylondon.cz/foto/prodejny/ramsey-flora/04.html>

[21] <http://www.ramseylondon.cz/foto/prodejny/ramsey-flora/13.html>

REJSTŘÍK OBRÁZKŮ

Obr. 1 Rok 2000

Obr. 2 Rok 2003

Obr. 3 Výkladní skříň

Obr. 4 Pokladna

Obr. 5 Prodejna

Obr. 6 Prodejní pult

Obr. 7 Části lidského mozku

Obr. 8 Barvy v emočním rozhodování

Obr. 9 Analýza chování zákazníka

Obr. 10 Životnost produktu a orientace kampaně

Obr. 11 Účinnost sestavování mediaplánu pro jednotlivé typy zákazníků

Obr. 12 Barvy v řeči našeho těla

Obr. 13 Typologie zákazníka při salespromotion

Obr. 14 Pohled od kotvy

Obr. 15 Pohled z nám. Republiky

Obr. 16 Banner

Obr. 17 Umístění obchodu ve floorplánu

REJSTŘÍK TABULEK

tabulka 1: ceny parkingu

tabulka 2: obraty

tabulka 3: porovnání center

REJSTŘÍK PŘÍLOH

Příloha č. 1: Článek ramsey london v elektronickém newsletteru

Příloha č. 2: Dodatek ke smlouvě

Příloha č. 3: Dotazník

Příloha č. 4: Elektronický newsletter

Příloha č. 5: Nájemní smlouva

Příloha č. 6 Pokladna

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Článek Ramsey London v elektronickém newsletteru

RAMSEY London sleduje nejaktuálnější trendy ve světě, aby mohl plně uspokojit své klienty.

26.2.2009

Základním pravidlem RAMSEY London je absolutní dodržování nejvyšší úrovně kvality a naprostá orientace na potřeby zákazníků prostřednictvím italských a anglických návrhářů. RAMSEY promítá životní styl svých klientů do jejich stylu oblékání a díky vysoké kvalitě materiálu (3x česaná vlna v kombinaci s hedvábím) a zpracování jim umožňuje být naprosto přirozeními a elegantními.

RAMSEY LONDON je k dispozici svým klientům prostřednictvím 40 obchodů v zahraničí, 20 vlastních obchodů, 15 franšíz a zhruba stovky dealerů, jejichž prostřednictvím realizuje svou produkci vyrobenou moderními technologiemi. "Made by measure"



Příloha č. 2: Dodatek ke smlouvě

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 2. 10. 2008

Dnešního dne, měsíce a roku se následující smluvní strany:

Obchodní firma: FLÓRA-SEN s.r.o.

se sídlem: Praha 3, Vinohradská 151/2828,

PSČ: 13000

IČ: 25608151

DIČ: CZ25608151

zastoupená: Šárkou Buškovou, na základě plné moci

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C,
vložka 54421

(dále označována jen jako „**pronajímatel**“) na straně jedné,

a

Obchodní firma: B9 Company s.r.o.

se sídlem: Praha 6, Dejvice, Dejvická 315/13, PSČ: 160 00

IČ: 27251942

DIČ: CZ27251942

jejímž jménem jedná: Arbent Simitči, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C,
vložka 107747

(dále označována jen jako „**nájemce**“) na straně druhé,

dohodly na tomto

Dodatku č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 2.10.2008:

Článek I.

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 2. 10. 2008 nájemní smlouvu na nebytové prostory označené jako jednotka č. 323a nacházející se na prvním nadzemním podlaží obchodního centra Palác Flóra, na adrese Vinohradská 2828/151, Praha 3, PSČ: 130 00 (dále jen "**Nájemní smlouva**").
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je povinen platit Nájemné na základě Nájemní smlouvy od 1. 1. 2009 a poplatky za služby ode dne převzetí Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že článek X odst. 1 Nájemní smlouvy se nahrazuje novým zněním:

„Článek X

Kauce

1. *Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele číslo 1205009150/6800, IBAN CZ19 6800 0000 0012 0500 9150, SWIFT: VBOECZ2X částku ve výši 21.272,- EUR (slovy: dvacet jedna tisíc dvě stě sedmdesát dva EUR), (dále jen „**Kauce**“), a to následujícím způsobem:*

Nájemce uhradí nejpozději do 31. 1. 2009 pronajímateli část Kauce ve výši 7.091,- EUR (slovy: sedm tisíc devadesát jedna EUR).

Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do 31.3.2009 pronajímateli zbývající část Kauce ve výši 14.181,- EUR (slovy: čtrnáct tisíc jedno sto osmdesát jedna EUR).

Kopii dokladu o zaplacení Kauce je nájemce povinen vždy ve stejné lhůtě doručit pronajímateli. V případě, že nájemce neuhradí Kauci řádně a včas, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, vedle toho je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního Základního nájemného stanoveného v této smlouvě. “

4. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

Článek II.

1. Smluvní strany tohoto dodatku prohlašují, že se seznámily s jeho obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že tento dodatek nebyl podepsán v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom z nich.

V Praze dne 22. 12. 2008

FLÓRA-SEN s.r.o.

B9 Company s.r.o.

Podpis:

Podpis:

Jméno: Šárka Bušková

Jméno: Arbent Simitči

Funkce: na základě plné moci

Funkce: jednatel

Příloha č. 3: Dotazník

Vážený pane,

Obracím se na Vás s prosbou. Studuji Technickou univerzitu v Liberci, obor Textilní marketing. V současné době píši bakalářskou práci na téma Otevření obchodu v nákupním centru.

Tímto bych Vás chtěla požádat o doplnění dotazníku, ze kterého bychom chtěli získat cennou informaci, jaká pobočka obchodu Ramsey London je pro Vás zajímavější ve všech směrech.

Prosím o zaškrtnutí Vámi vybraných odpovědí do příslušných políček, popř. napsání Vašeho názoru do míst tomuto určených.

Vyplněný dotazník, prosím, zašlete na emailovou adresu beni@seznam.cz nebo jej doručte na jakoukoli pobočku obchodu Ramsey London.

Předem Vám děkuji za vyplnění a věnovaný čas tomuto dotazníku.

Děkuji.

Lucie Dušková

Studentka TUL, fakulta Textilní

1. **Pohlaví**

☐ žena

☐ muž

2. **Věk**

☐ 25-30

☐ 30-35

☐ 35-40

☐ více než 40

3. **Zaměstnání**

☐ zaměstnaný

☐ nezaměstnaný

☐ důchodce

4. **Jak často navštěvujete obchod Ramsey London?**

☐ málokdy

☐ často

☐ při blížící se události

5. **Jaký obchod raději navštěvujete? A proč?**

☐ v Paláci Flóra

☐ v Palladiu

☐ v Dejvicích

.....

6. **Chybí Vám něco v sortimentu? Uveďte příklad.**

☐ ano

☐ ne

7. **Co byste do budoucna uvítal v obchodě Ramsey London?**

Příloha č. 5: Nájemní smlouva

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Dnešního dne, měsíce a roku se následující smluvní strany:

Obchodní firma: FLÓRA-SEN s.r.o.

se sídlem: Praha 3, Vinohradská 151/2828, PSČ: 13000

IČ: 25608151

DIČ: CZ25608151

zastoupená: Šárkou Buškovou, na základě plné moci

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 54421

bankovní spojení: 1030014985/6800

(dále označována jen jako „**pronajímatel**“) na straně jedné,

a

Obchodní firma: B9 Company s.r.o.

se sídlem: Praha 6, Dejvice, Dejvická 315/13, PSČ 160 00

IČ: 272 51 942

DIČ: CZ27251942

jejímž jménem jedná: Arbent Simitči, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 107747

bankovní spojení: 1041025321/5500

(dále označována jen jako „**nájemce**“) na straně druhé,

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a

nájemní smlouva

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 2828 (tzv. PALÁC FLÓRA), nacházející se na pozemcích parc. č. 4314/2, 4314/7 a 4315/4, v katastrálním území Žižkov, obec Praha, zapsané u Katastrálního úřadu Praha – město na LV č. 1495 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, na adrese Vinohradská 2828/151, Praha 3, PSČ: 130 00 (dále jen **“Nemovitost”**). Výše uvedené pozemky jsou dále ve smlouvě označené pouze jako **„Pozemek“**.
 2. Nemovitost je funkčně rozdělena na čtyři samostatné části, a to na:
 - část, kde se nacházejí prodejní prostory (dále jen **„Obchodní centrum“**),
 - část, kde se nacházejí administrativní prostory (dále jen **„Administrativní centrum“**),
 - část podzemního parkoviště pro veřejnost (dále jen **„Parkoviště pro veřejnost“**),
 - část podzemního parkoviště pro nájemce (dále jen **„Parkoviště pro nájemce“**).
- Výše uvedené rozdělení Nemovitosti je blíže specifikováno v **Příloze č.1** této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.
3. Pronajímatel tímto čestně prohlašuje, že je oprávněn výše uvedenou Nemovitost bez omezení pronajímat třetím osobám, a že disponuje potřebnými podnikatelskými oprávněními pro tuto činnost.
 4. Nájemce je česká právnická osoba - obchodní společnost, jejíž oprávněný zástupce podpisem na této smlouvě stvrzuje, že je oprávněna provozovat činnosti, které jsou Účelem nájmu. To znamená, že k těmto činnostem obdržela potřebná podnikatelská a jiná oprávnění. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zajistit při svém podnikání takové podmínky a dodržovat ustanovení obecně závazných právních předpisů, aby výše uvedená oprávnění zůstala v platnosti po celou dobu účinnosti této smlouvy. Výpis z obchodního rejstříku nájemce tvoří **Přílohu č. 2.** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
 5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je dobře obeznámen s charakterem Nemovitosti, se způsobem provozování Obchodního centra, s Provozním řádem Obchodního centra, Parkoviště pro nájemce a Parkoviště pro veřejnost. Dále nájemce tímto potvrzuje, že mu pronajímatel k jeho plné spokojenosti poskytl veškeré potřebné informace týkající se Nemovitosti a Předmětu nájmu, a to v souladu s jeho požadavky.

6. Nájemce dále prohlašuje, že nemá a neměl na území České republiky daňové nedoplatky, nebylo na něj vedeno ani zahájeno konkursní ani vyrovnací řízení, a že on sám, případně členové jeho statutárního orgánu jsou bezúhonní (tedy výpis z trestního rejstříku ČR je bez zápisu). Nájemce předložil před podpisem této smlouvy pronajímateli potvrzení o tom, že nemá daňové nedoplatky na území České republiky, toto potvrzení tvoří **Přílohu č. 11** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
7. Nájemce prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty. Osvědčení o registraci nájemce u příslušného finančního úřadu tvoří **Přílohu č. 3** této smlouvy a je její nedílnou součástí. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zajistí při svém podnikání takové podmínky, aby byl plátcem daně z přidané hodnoty.

ČLÁNEK II

PŘEDMĚT A ÚČEL TÉTO SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

ČLÁNEK III

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel tímto dává nájemci do nájmu a nájemce tímto do nájmu přijímá následující níže vyjmenované nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží Obchodního centra předmětné Nemovitosti (dále nazývané jen „**Předmět nájmu**“), a to výslovně :

jednotky č. 323a

Předmět nájmu je dáván do nájmu nezařízený, jeho přesné vymezení je vyznačeno a vyšrafováno na plánu, který tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Nájemce si je vědom skutečnosti, že Předmět nájmu užívá v současné době jiný nájemce. Pronajímatel vyvine maximální úsilí, aby předal nájemci Předmět nájmu nejpozději do 10. 10. 2008.

3. Nájemce, jeho zaměstnanci a zákazníci jsou dále oprávněni nevýlučně užívat společné prostory Obchodního centra včetně příslušenství pronajímatelem určených pro společné užívání, a to zejména chodby, schodiště, výtahy, sociální a hygienická zařízení, eskalátory a jiné prostory, které nejsou umístěny uvnitř prostor pronajatých výlučně třetím osobám nebo které nejsou pronajímatelem určeny k jiným účelům (dále jen „**Společné prostory**“). Bližší specifikace Společných prostor a způsob jejich užívání je upřesněn v Provozním řádu Obchodního centra.

ČLÁNEK IV

ÚČEL NÁJMU

1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu specifikovaného v ustanovení čl. III, odst. 1. této nájemní smlouvy pro podnikání nájemce, a to výlučně jako prodejny oděvů RAMSEY LONDON dle jeho předmětu podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (dále jen „**Účel nájmu**“)
2. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.

ČLÁNEK V

ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemce bere na vědomí a souhlasí se skutečností, že Předmět nájmu zahrnuje podlahovou plochu pronajatých prostor, a to včetně plochy dělicích příček a jiných zábran (sloupy, světlíky apod.) uvnitř Předmětu nájmu.
2. Předmět nájmu je pronajímán bez vnějších stěn Předmětu nájmu, vnějších stěn a pláště Nemovitosti. Nájemce není oprávněn na tyto plochy umisťovat žádné informační cedule, plakáty apod. bez písemného souhlasu pronajímatele. Vnější vzhled všech výše uvedených informačních zařízení podléhá písemnému schválení pronajímatele.

ČLÁNEK VI

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy.

2. Povinností pronajímatele dle této nájemní smlouvy je také zajištění služeb souvisejících s nájmem (dále jen „**Služby**“).

Služby, které se pronajímatel tímto zavazuje nájemci poskytovat, se rozdělují následovně:

2.1. Základní služby:

Základními službami se rozumí zejména:

- a) zajištění dodávek elektrické energie pro Předmět nájmu, Společné prostory, vnější osvětlení Nemovitosti a pro technologie užívané společně nájemci Obchodního centra a Nemovitosti
- b) zajištění dodávky vody, odvodu srážkové vody, odvodu použité vody pro Předmět nájmu a Obchodní centrum, resp. Nemovitosti
- c) zajištění odvozu domovního odpadu z Nemovitosti
- d) zajištění teplé vody pro ÚT a VZT pro Obchodní centrum a Předmět nájmu, resp. pro Nemovitost
- e) zajištění dodávky tepla pro Obchodní centrum a Předmět nájmu, resp. Nemovitost
- f) zajištění ventilace Obchodního centra a Předmětu nájmu, resp. Nemovitosti

(dále jen „**Základní služby**“)

2.2. Doplňkové služby:

Doplňkovými službami se rozumí zejména:

- a) zajištění běžné údržby a klidu Obchodního centra včetně Společných prostor (včetně zajištění sanitárního materiálu pro sociální a sanitární zařízení apod.)
- b) zajištění funkčnosti a údržby systému klimatizace v Obchodním centru, resp. Nemovitosti
- c) zajištění údržby a úklidu společně užívaných ploch funkčně náležejících k Nemovitosti
- d) zajištění ostrahy Společných prostor, resp. Nemovitosti, po 24 hodin denně
- e) zajištění propagace Obchodního centra a Nemovitosti

- f) zajištění péče o zeleň a květiny nacházející se na Pozemku a uvnitř Nemovitosti
- g) zajištění výzdoby Obchodního centra a Nemovitosti
- h) zajištění ozvučení Obchodního centra, resp. Nemovitosti
- i) zajištění čištění fasády Nemovitosti a vnější strany oken
- j) servis, revize a zkoušky technologických zařízení
- k) zajištění recepční a informační služby v Obchodním centru a Nemovitosti
- l) zajištění správy a administrativního vedení Obchodního centra včetně koordinace činností uskutečňovaných v Nemovitosti
- m) zajištění pojištění souvisejícího s Nemovitostí a pojištění provozu Obchodního centra a Nemovitosti (v souladu s čl. XII. 1 této smlouvy)
- n) zajištění deratizace, desinfekce, hubení hmyzu, plísní apod.
- o) zajištění prostředků a systému požární ochrany a prevence v Obchodním centru, resp. v Nemovitosti (nikoliv na Předmětu nájmu)
- p) zajištění informačních a orientačních zařízení a tabulí (nikoliv však reklamních)

(dále jen „**Doplňkové služby**“)

O úrovni a rozsahu poskytování Doplnkových služeb rozhoduje pronajímatel v souladu se standardem Obchodního centra.

2.3. Parkovací služby pro veřejnost

Parkovacími službami pro veřejnost se rozumí zejména:

- a) zajištění správy, údržby a řádného provozu Parkoviště pro veřejnost
- b) zajištění osvětlení a úklidu Parkoviště pro veřejnost
- c) zajištění ostrahy a vrátnice Parkoviště pro veřejnost

(dále jen „**Parkovací služby pro veřejnost**“).

2.4. Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním a vyúčtováním Základních, Doplnkových a Parkovacích služeb třetí osobu nebo postoupit práva a povinnosti v souvislosti se zajišťováním a vyúčtováním Základních, Doplnkových a Parkovacích služeb na třetí osobu (dále jen „**Správce**“), se kterou uzavře písemnou smlouvu (dále jen „**Smlouva o správě Nemovitosti**“). Tuto skutečnost je povinen nájemci písemně oznámit. Nájemce se zavazuje spolupracovat s takto ustanovenou třetí osobou a

poskytnout jí veškerou potřebnou součinnost tak, aby mohla řádně plnit své povinnosti vyplývající ze Smlouvy o správě Nemovitosti vůči pronajímateli, ostatním nájemcům Nemovitosti, orgánům veřejné správy a ostatním osobám. Plnění Správce je pro účely této smlouvy považováno za plnění pronajímatele.

- 2.5. Pronajímatel není odpovědný za dočasné výpadky v dodávce výše uvedených médií či Služeb, pokud prokáže, že tuto skutečnost nezavinil a nájemce není oprávněn v těchto případech požadovat po pronajímateli slevu z Nájemného a Služeb. Pronajímatel se však zavazuje, že při takovýchto výpadech udělá vše proto, aby byly závady co nejdříve opraveny nebo odstraněny.
3. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou nájemce či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly Předmětu nájmu či zařízení umístěných na Předmětu nájmu, včetně elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, apod. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz nájemce. Provozní dobou nájemce se pro účely kontroly rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9.00 do 19.00 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, kdy je nájemce přítomen v Předmětu nájmu.
4. Současně je pronajímatel, respektive jím pověřené osoby, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O této skutečnosti musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, a to ihned po takovém vstupu do Předmětu nájmu. V souvislosti s výše uvedeným bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou Předmětem nájmu. Tyto klíče budou uloženy u ostrahy Nemovitosti a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu nebo ve dveřích nouzového východu, je nájemce povinen poskytnout pronajímateli jedno páre nových klíčů.
5. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce Společných prostor a fasády Nemovitosti; je přitom povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného nebo z Úhrady za Služby.
6. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.
7. V období posledních tří měsíců před ukončením doby nájmu dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách nájemce za přítomnosti nájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou

potenciálními zájemci o pronájem Předmětu nájmu. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku veškerých pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně 24 hodin předem. Při prohlídce je pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz nájemce. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost umožnit pronajímateli vstup na Předmět nájmu, tak jak je uvedeno výše v tomto bodě smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 10% měsíčního Základního nájemného platného ke dni porušení povinnosti nájemcem za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.

8. V případě, že pronajímatel poruší svou povinnost uvedenou v čl. VI, odst. 1 této smlouvy, dohodly se strany této smlouvy na tom, že se škoda, kterou by pronajímatel měl nájemci z tohoto titulu nahradit, omezuje pouze na škodu skutečnou. Pronajímatel tak v tomto případě nebude povinen nahradit nájemci ušlý zisk.

ČLÁNEK VII

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce je povinen provozovat svou činnost v Předmětu nájmu (respektive mít otevřeno pro veřejnost) v souladu s Provozním řádem Obchodního centra.
2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit Nájemné (Základní nájemné a Nájemné z obratu), a to ve výši a v termínech stanovených v čl. IX této smlouvy a dále úhradu za Služby (Základní služby, Doplnkové služby, Parkovací služby pro veřejnost) související s užíváním Předmětu nájmu, Obchodního centra a Nemovitosti, a to dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce se dále zavazuje, že se bude podílet poměrnou částí na úhradě poplatků a zvláštních daní, které mají nebo budou mít v budoucnosti vztah k Nemovitosti, Pozemku nebo Obchodnímu centru.
4. Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů (zejména z. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění), předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci, zároveň je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance. Bude-li nájemce provádět práce se zvýšeným nebezpečím požáru, je povinen o této skutečnosti předem informovat pronajímatele, a ten je oprávněn provádění těchto prací nájemci zakázat, přičemž nájemce je povinen tento zákaz respektovat. Nájemce je dále povinen při těchto pracích zabezpečit prostřednictvím odpovědné osoby posouzení požárního nebezpečí, dále je pak povinen ustanovit požární hlídky, zpracovávat a udržovat v souladu se skutečným stavem dokumentaci požární ochrany a provádět pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně a prevenci. Nájemce je také povinen zajistit na svoje náklady řádné vybavení Předmětu nájmu prostředky požární ochrany a prevence.

5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré podstatné změny, které nastaly na Předmětu nájmu nebo v Nemovitosti, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v Nemovitosti. Zdrží se jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních užívacích práv v Nemovitosti nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách Nemovitosti, na chodníku či komunikaci před Nemovitostí apod. Porušením této povinnosti vzniká pronajímateli nárok požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5% měsíčního Základního nájemného platného ke dni porušení povinnosti nájemcem za každý den trvání porušení této povinnosti. Dále je pronajímatel oprávněn po marné výzvě adresované nájemci odložené věci nechat odstranit na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti nájemcem mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.
8. Další povinnosti nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a Nemovitosti jsou stanoveny v provozním řádu, s nímž se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“). Nájemce, jeho zaměstnanci a osoby, které se zdržují v Nemovitosti s jeho vědomím, jsou povinny Provozní řád dodržovat. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitosti a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Nemovitosti. Porušením kterékoliv povinnosti stanovené v Provozním řádu vzniká pronajímateli nárok požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5% měsíčního Základního nájemného platného ke dni porušení povinnosti nájemcem za každé jednotlivé porušení povinnosti. V případě, že takovéto porušení trvá více než jeden den, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5% měsíčního Základního nájemného platného ke dni porušení povinnosti nájemcem za každý započatý den trvání porušení každé jednotlivé povinnosti. Provozní řád tvoří **Přílohu č. 6** této smlouvy.
9. Pronajímatel neodpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nájemce nalézajících se na Předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není odpovědný za jakoukoliv škodu nebo zranění způsobené nájemcem na Předmětu nájmu klientům nebo zaměstnancům pronajímatele, nájemce anebo třetím osobám. Nájemce se v této souvislosti zavazuje odškodnit pronajímatele v souvislosti s jakoukoliv odpovědností, pokutami, ztrátami, škodami, náklady, nároky nebo

vydanými rozsudky, v souvislosti s jakýmkoliv zraněním jakékoliv osoby nebo škodou na majetku, ke kterým dojde na Předmětu nájmu.

10. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu zajišťovat na své náklady obvyklé udržování a běžný úklid. Obvyklým udržováním se rozumí udržování, které je spojeno s každodenním užíváním Předmětu nájmu, bez něhož nelze Předmět nájmu využívat pro účely uvedené v této smlouvě a dále veškeré opravy, úpravy a údržbu Prací nájemce, které nájemce provedl na Předmětu nájmu v souladu s čl. VIII této smlouvy. Jedná se zejména o tyto práce: malování, instalátérské práce až ke stoupačkám, elektroinstalace, nátěrové práce, opravy podlahových krytin, klimatizace, ventilace a jiné podobné opravy, na něž náklady nepřesáhnou v jednom kalendářním měsíci 100.000,- Kč. Nájemce je rovněž povinen udržovat v Předmětu nájmu teplotu přiměřenou aktuálnímu ročnímu období, v rozmezí stanoveném v Provozním řádu.
11. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že vnější vzhled výloh a oken Předmětu nájmu podléhá kontrole ze strany pronajímatele. Nájemce se v této souvislosti zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled výzdoby výlohy či oken Předmětu nájmu, případně jiných částí Předmětu nájmu, které jsou viditelné ze Společných prostor. Pronajímatel je oprávněn navrhnout nájemci změny a úpravy výzdoby výloh a oken vždy také v případě, že je v rozporu s dobrými mravy či s architektonickým, propagačním nebo estetickým pojetím Obchodního centra.
12. Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby v žádné části Předmětu nájmu nebylo překročeno maximální přípustné zatížení podlahy uvedené v popisu stavby nebo v Provozním řádu. Nájemce je povinen se před instalací zařízení, jež mohou způsobit přetížení, informovat u pronajímatele o stavebních parametrech Nemovitosti.
13. Nájemce je povinen odstranit bez prodlení a na své náklady poškození v Předmětu nájmu a Společných prostorách, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho vědomím. Nesplní-li nájemce navzdory písemné upomínce tento svůj závazek, je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce na náklady nájemce.
14. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu dávat dále do podnájmu třetím osobám bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce rovněž není oprávněn dát Předmět nájmu jiné osobě do užívání, a to ani bezplatně.
15. Nájemce je oprávněn postoupit nebo převést své pohledávky, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
16. Pokud nájemce nesplní jakýkoliv závazek nebo ujednání uvedené v této nájemní smlouvě, zejména závazek nájemce provést opravy, údržbu či stavební úpravy dle této nájemní smlouvy, a jestliže takový případ či případy porušení povinnosti ze strany nájemce trvají déle než sedm (7) dní po doručení oznámení pronajímatele o této skutečnosti nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se podle pronajímatelova přiměřeného úsudku jedná o stav nouze), je pronajímatel oprávněn zjednat nápravu

veškerých takových porušení povinností a provést nebo nechat provést veškeré potřebné práce na náklady nájemce.

ČLÁNEK VIII

Stavební a jiné úpravy, zhodnocení Předmětu nájmu, Práce nájemce

1. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. VIII této smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách Předmětu nájmu, kromě tzv. Prací nájemce prováděných v souladu s tímto článkem smlouvy, vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav včetně předpokládaných výdajů, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je popsána v žádosti nájemce. V takovém případě se nájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu podstatně měnící Předmět nájmu, pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Souhlasu pronajímatele vyžadují rovněž veškeré práce, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.
4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky apod.) na Nemovitosti nebo Předmětu nájmu.

5. Práce nájemce

- 5.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemce na vlastní náklady provede po uzavření této nájemní smlouvy na Předmětu nájmu úpravy, a to v rozsahu popsaném v **Příloze č. 12** této nájemní smlouvy (dále jen „**Práce nájemce**“).
- 5.2. Nájemce se zavazuje dokončit Práce nájemce nejpozději do 19.10.2008. Bez zbytečného odkladu po dokončení Prací nájemce, nejpozději však přede dnem otevření Předmětu nájmu pro veřejnost, je nájemce povinen umožnit pronajímateli prohlídku Předmětu nájmu a předat pronajímateli plány skutečného provedení Prací nájemce (dále jen „**Plány skutečného provedení Prací nájemce**“). Nájemce je zároveň povinen umožnit pronajímateli provedení zápisu o skutečném stavu provedení Prací nájemce (dále jen „**Zápis o skutečném provedení Prací nájemce**“).
- 5.3. Nájemce se zavazuje, že při provádění Prací nájemce:
 - bude spolupracovat pouze s takovými zhotoviteli, kteří budou pojištěni v rozsahu přiměřeném druhu, způsobu a rozsahu prací, které budou na Předmětu nájmu

vykonávat a jejichž seznam, včetně rozsahu jejich pojištění, nájemce předloží před započítáním jejich prací pronajímateli; pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci změnu zhotovitele v případě, že zhotovitel:

- nebude mít potřebná živnostenská či jiná oprávnění, nebo
- bude omezovat a rušit nad míru přiměřenou pronajímatele nebo jiné nájemce nebo
- nebude vykonávat veškeré práce v souladu s příslušnými právními předpisy.

Nájemce je povinen pronajímateli vyhovět a na jeho důvodnou výzvu zhotovitele neprodleně vyměnit.

- zajistí, že veškeré tyto práce budou vykonány a zařízení instalováno v souladu s příslušnými právními předpisy,
 - zajistí, že zhotovitelé a další osoby provádějící Práci nájemce tak budou činit způsobem, jímž nebudou omezovat a rušit nad míru přiměřenou pronajímatele ani jiné nájemce,
 - umožní pronajímateli kdykoliv vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek pro Práci nájemce stanovených v této smlouvě
 - před započítáním Prací nájemce písemně sdělí pronajímateli jména a telefonní čísla kontaktních osob, které jsou odpovědné za provádění Prací nájemce
- 5.4. Nájemce odpovídá za veškerou škodu vzniklou v souvislosti s prováděním Prací nájemce jak pronajímateli, tak všem třetím osobám, nacházejícím se v Nemovitosti.
- 5.5. V případě, že to bude nutné, zajistí nájemce na své náklady veškerá příslušná povolení nutná pro realizaci Prací nájemce (např. stavební povolení nebo oznámení příslušnému stavebnímu úřadu, případně zajistí kolaudační rozhodnutí na Předmět nájmu).

6. Prodlení s dokončením Prací nájemce

V případě, že nájemce nedokončí řádně a včas Práci nájemce, tak jak stanoví tento článek smlouvy nebo nesplní některou ze svých povinností uvedených v článku VIII.5. nájemní smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního Základního nájemného, a to každý den prodlení nebo za každý den porušení povinností.

7. Provoz v Předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje zahájit v Předmětu nájmu svou podnikatelskou činnost a otevřít Předmět nájmu pro veřejnost v plném rozsahu nejpozději do 20.10.2008. V případě, že nájemce nezahájí svou podnikatelskou činnost v Předmětu nájmu nebo neotevře v plném rozsahu Předmět nájmu pro veřejnost v této lhůtě, zavazuje se zaplatit

pronajímateli za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši odpovídající 20% měsíčního Základního nájemného stanoveného v čl. IX této smlouvy.

8. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu ve stavu v jakém ho převzal na základě Předávacího protokolu, a to po odstranění veškerých změn a stavebních či jiných úprav, které provedl na Předmětu nájmu ode dne podpisu této nájemní smlouvy, ať už se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele, to vše při zohlednění běžného opotřebení, neoznámí-li pronajímatel nájemci, že trvá na zachování těchto změn či úprav na Předmětu nájmu. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle tohoto odstavce nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 10% měsíčního Základního nájemného platného k poslednímu měsíci trvání nájemního vztahu za každý den prodlení.
9. Pronajímatel potvrzuje, že souhlasí s veškerými úpravami a technickým zhodnocením Předmětu nájmu, které nájemce provede na své náklady v rozsahu, v jakém jsou definovány v této smlouvě jako Práce nájemce. Za předpokladu, že nájemce písemně doloží pronajímateli ocenění (skutečné náklady) Prací nájemce dle této smlouvy, zavazuje se pronajímatel udělit nájemci souhlas s tím, aby si podle §28, zákona č. 586/1992 Sb., v platném znění (zákon o dani z příjmu) mohl odepisovat pronajímatelem povolená technická zhodnocení provedená a uhrazená nájemcem.

ČLÁNEK IX

Nájemné a úhrada za Služby související s nájemním vztahem

1. Nájemné

Smluvní strany se dohodly, že nájemné (dále jen „**Nájemné**“) se skládá ze Základního nájemného a Nájemného z obratu, a to následovně:

1.1. Základní nájemné

*Základní nájemné činí 63.090,- EUR (slovy: šedesát tři tisíc devadesát EUR) bez DPH za rok za celý Předmět nájmu (dále jen „**Základní nájemné**“). Smluvní strany se výslovně dohody, že Základní nájemné bude hrazeno v EURO.*

1.2. Nájemné z obratu

1.2.1. Nájemné z obratu se vypočítává z částky odpovídající 10 % obratu nájemce za každé předchozí kalendářní čtvrtletí.

- 1.2.2 *Nájemné z obrátu je nájemce povinen platit pouze za předpokladu, že Částka pro výpočet Nájemného z obrátu je vyšší než částka Základního nájemného dle čl. IX, odst. 1.1. této smlouvy za každé předchozí kalendářní čtvrtletí. Výše Nájemného z obrátu za kalendářní čtvrtletí pak činí rozdíl mezi Částkou pro výpočet Nájemného z obrátu a částkou Základního nájemného za předchozí kalendářní čtvrtletí (dále jen „Nájemné z obrátu“).*
- 1.2.3 *Obratem se pro účely této smlouvy rozumí všechny výnosy z prodeje dosažené činností nájemce v Předmětu nájmu bez DPH. Je-li obrat stanoven v CZK, přepočítá se na měnovou jednotku EURO kurzem ČNB platným k poslednímu pracovnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí, za který se obrat počítá. Nájemné z obrátu bude hrazeno v EURO.*

2. Daň z přidané hodnoty a den uskutečnění zdanitelného plnění

- 2.1. Základní nájemné, Nájemné z obrátu a Úhrada za služby jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Pronajímatel je oprávněn v souladu s obecně platnými právními předpisy k částkám Nájemného připočítat DPH ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
- 2.2. Příslušná DPH bude pronajímatelem vypočítána v souladu s příslušnými právními předpisy a uvedena na daňových dokladech.
- 2.3. Den uskutečnění zdanitelného plnění je pro Základní nájemné stanoven na první den kalendářního měsíce, ve kterém je nájemce Základní nájemné povinen platit. Den uskutečnění zdanitelného plnění je pro Nájemné z obrátu stanoven na den, kdy bude výše Nájemného z obrátu nájemcem zjištěna, nebo zaplacená, podle toho, který den nastane dříve.

3. Splatnost Nájemného:

- 3.1. Základní nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách, a to vždy předem ke každému 15. (patnáctému) dni měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu čtvrtletí.
- 3.2. Nájemné z obrátu je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 20. dne následujícího čtvrtletí, za který se splátka na Nájemné z obrátu platí. Nájemce je povinen kdykoliv na písemnou žádost pronajímatele umožnit pronajímateli nejpozději do 7 dnů od obdržení této žádosti nahlédnout do příslušných účetních a daňových dokladů za účelem kontroly a ověření výše obrátu nájemce a výpočtu Nájemného z obrátu. V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 % měsíčního Základního nájemného platného ke dni porušení povinnosti nájemcem za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

- 3.3. Nájemné bude hrazeno výhradně na účet pronajímatele vedený u Volksbank a. s., číslo účtu: 1030014985/6800, IBAN:CZ22 6800 0000 0010 3001 4985, SWIFT: VBOECZ2X. Jestliže nájemce poruší povinnost uvedenou v tomto odstavci a neuhradí Nájemné na výše zmíněný účet, má se za to, že závazek zaplatit Nájemné nebyl nájemcem řádně splněn.
- 3.4. Nájemce je povinen platit Nájemné od počátku nájemního vztahu na základě této smlouvy, který začne v souladu s čl. XIV, odst. 13 této smlouvy.
- 3.5. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že nájemce je povinen platit Nájemné z obratu poprvé za kalendářní čtvrtletí následující po kalendářním čtvrtletí, ve kterém byla uzavřena tato nájemní smlouva. Pro účely výpočtu Nájemného se kalendářním čtvrtletím rozumí období od 1. 1. do 31. 3., dále období od 1. 4. do 30. 6., dále období od 1. 7. do 30. 9. a období od 1. 10. do 31. 12. každého kalendářního roku. V případě, že nebude tato nájemní smlouva uzavřena přesně první den kalendářního čtvrtletí, bude za kalendářní čtvrtletí pro účely platby a výpočtu Nájemného z obratu považováno rovněž období od okamžiku uzavření této smlouvy do konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla uzavřena.

4. Inflační doložka

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že výše Základního nájemného se bude automaticky každoročně zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat/valorizovat o průměrnou oficiální míru inflace měnové jednotky EURO (Harmonised Index of Consumer Prices – Annual average index – All items HICP) vyhlášené oficiálně příslušnou institucí Evropské unie. Poprvé bude Základní nájemné zvýšeno o míru inflace za kalendářní rok, ve kterém byla uzavřena tato smlouva. V případě, že výše uvedený index inflace nebude nadále vyhlášován, bude pro výpočet Základního nájemného použit inflační index, který výše uvedený index nahradí nebo mu bude svým charakterem nejbližší, a který určí pronajímatel.
- 4.2. Pro účely výpočtu míry inflace je rozhodující částka Základního nájemného navýšená o míru inflace EURO za všechny roky trvání tohoto nájemního vztahu předcházející roku, který je rozhodný pro výpočet míry inflace.
- 4.3. Pronajímatel má právo na úhradu valorizačního doplatku zpětně i mimo řádný termín placení Nájemného na základě samostatné zálohové faktury, kterou je pronajímatel oprávněn vystavit, jakmile bude míra inflace známa. Valorizační doplatek se stává součástí Základního nájemného. To znamená, že v dalším období se pro účely další valorizace považuje za základ původní Základní nájemné zvýšené o všechny předchozí valorizační doplatky stanovené podle výše uvedeného pravidla.
- 4.4. Bude-li v čl. IX, odst. 1.1. stanoveno odlišné Základní nájemné pro různá období trvání nájemního vztahu na základě této smlouvy, bude i v tomto případě nájemce povinen platit Základní nájemné stanovené v čl. IX, odst. 1.1. pro příslušné období, zvýšené o míru inflace v souladu s čl. IX, odst. 4.1. této smlouvy.

5. Úhrada za Služby

- 5.1. V částce za Nájemné není zahrnuta úhrada za Služby související s nájemním vztahem, které jsou demonstrativně vyjmenovány v čl. VI. odst. 2. této smlouvy. Nájemce je povinen přispívat pronajímateli na veškeré Služby související s provozováním Nemovitosti a Obchodního centra a dále na náklady na daně z nemovitostí a ostatní poplatky a daně, které se vztahují nebo v budoucnu budou vztahovat k Nemovitosti, Obchodnímu centru, Předmětu nájmu nebo k Parkovišti pro veřejnost (dále také jen „**Úhrada za Služby**“).
- 5.2. Vzhledem k tomu, že není technicky možné přesně změřit spotřebu některých Služeb, bere nájemce na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že Úhrada za Služby, které nelze měřit samostatnými měřiči, bude placena formou zálohy, která pro rok, ve kterém je uzavřena tato smlouva činí 8.412 EUR za rok (slovy: osm tisíc čtyři sta dvanáct EUR). Výše zálohy bude pro následující kalendářní rok určena na základě skutečných nákladů na Služby vždy za předcházející kalendářní rok nájemního vztahu.
- 5.3. Úhrada za Služby, pro jejichž spotřebu byla nainstalována pro Předmět nájmu samostatná měřidla příslušných médií (elektrická energie, voda apod.), bude nájemcem hrazena zpětně v českých korunách na základě skutečné spotřeby. Faktura bude vystavena pronajímatelem do 14 dnů ode dne zjištění skutečné spotřeby se splatností do 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
- 5.4. Náklady na Služby, které nelze měřit samostatnými měřidly, je pronajímatel povinen čtvrtletně nájemci vyúčtovat. Způsob vyúčtování za jednotlivé Služby je stanoven v **Příloze č. 10** této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
- 5.5. Zálohy na Úhradu za Služby dle čl. IX odst. 5.2. této smlouvy budou nájemcem hrazeny v českých korunách dle oficiálního kursu ČNB platnému k prvnímu pracovnímu dni kalendářního čtvrtletí, ve kterém se záloha platí, a to ve stejných termínech jako Základní nájemné, a to čtvrtletně dopředu výhradně na účet č. 4200020899/6800, vedený u Volksbank a.s.
6. Nájemné a Úhrada za Služby nebo jiné částky dle této smlouvy, které je povinen nájemce uhradit, budou považovány za uhrazené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele. Bankovní poplatky spojené s převody peněžních částek jdou plně k tíži nájemce.
7. Pokud bude nájemce v prodlení s placením Nájemného, s Úhradou za Služby nebo s úhradou telefonních poplatků u linek vedených na jméno pronajímatele, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
8. Nájemné ani Úhrada za Služby v sobě nezahrnují úhradu za telefonní poplatky. Telefonní poplatky za telefonní linky vedené na jméno nájemce bude nájemce hradit přímo poskytovateli těchto služeb, ostatní telefonní poplatky (u linek vedených na jméno pronajímatele) budou nájemci bez prodlení pronajímatelem přeúčtovány. Další

podmínky týkající se užívání telefonních linek v Předmětu nájmu jsou obsaženy v **Příloze č. 10** této smlouvy a v Provozním řádu.

9. V případě, že dojde k zániku měnové jednotky EURO nebo CZK (české koruny) během tohoto nájemního vztahu, budou všechny platby v EURO nebo v CZK dle této smlouvy přepočteny na jinou oficiální měnu, kterou bude EURO nebo CZK nahrazeno, a to dle oficiálně vyhlášeného kursu v poslední den platnosti jednotky EURO nebo CZK.

ČLÁNEK X

Kauce

1. Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele číslo 1205009150/6800, IBAN CZ 19 6800 0000 0012 0500 9150, SWIFT: VBOECZ2X částku ve výši 21.272,- EUR (slovy: dvacet jedna tisíc dvě stě sedmdesát dva EUR), (dále jen „**Kauce**“), a to následujícím způsobem:

Nájemce uhradí nejpozději do 7 dnů od podpisu této smlouvy pronajímateli část Kauce ve výši 7.091,- EUR (slovy: sedm tisíc devadesát jedna EUR).

Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do 30. 1. 2009 pronajímateli zbývajících část Kauce ve výši 14.181,- EUR (slovy: čtrnáct tisíc jedno sto osmdesát jedna EUR).

Kopii dokladu o zaplacení Kauce je nájemce povinen vždy ve stejné lhůtě doručit pronajímateli. V případě, že nájemce neuhradí Kauci řádně a včas, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, vedle toho je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního Základního nájemného stanoveného v této smlouvě.

2. Pronajímatel je oprávněn Kauci použít v případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením Nájemného, Úhradou za Služby, se zaplacením smluvních pokut dle této smlouvy a dále i v dalších případech, kdy nájemce řádně a včas neuhradí svůj dluh vůči pronajímateli.
3. Nájemce je povinen Kauci bez prodlení doplnit do plné výše, a to do 3 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatelem. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5% Kauce stanovené v čl. X. odst. 1 písm a) této smlouvy za každý den prodlení se splněním této povinnosti a pronajímatel je zároveň oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ke dni doručení oznámení o odstoupení nájemci.
4. Kauce bude nájemci vrácena do 90 dnů po ukončení této smlouvy za předpokladu, že Předmět nájmu bude vyklizen a vrácen pronajímateli ve stavu v souladu s touto smlouvou s přihlédnutím k běžnému opotřebení a nájemce bude mít uhrazeny své

veškeré závazky vůči pronajímateli plynoucí z této smlouvy. Případné úroky ze složené Kauce náleží pronajímateli.

ČLÁNEK XI

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let.
2. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - b) písemnou dohodou smluvních stran
 - c) výpovědí
 - d) odstoupením od smlouvy
 - e) zánikem pronajímatele nebo nájemce bez právního nástupce
3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby jestliže:
 - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo Úhrady za služby,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v Obchodním centru, v Nemovitosti nebo na Pozemku,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění Nemovitosti nebo o změnách Nemovitosti, jež brání užívání Předmětu nájmu,
 - e) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - f) nájemce hrubě nebo opakovaně poruší ustanovení Provozního řádu.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby jestliže:
 - a) Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu nájemně 3 měsíců
 - b) pronajímatel neodevzdá nájemci v souladu s touto smlouvou ani přes písemnou výzvu Předmět nájmu,
 - c) pronajímatel hrubě poruší svou povinnost zabezpečovat řádné plnění Základních služeb a nájemce nebude moci z tohoto důvodu užívat Předmět nájmu dohodnutým způsobem po dobu delší než jeden měsíc.
5. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Oznámení o výpovědi musí být písemné.
6. V případě, že je nájemce v prodlení se zaplacením Nájemného nebo jeho části nebo Úhradou za služby nebo její části o dobu delší než 1 měsíc, stanovily smluvní strany

pro tento případ výpovědní lhůtu v délce 14 dní. Tato výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi.

7. Nájemce nemá po skončení nájmu nárok na náhradu investic, zhodnocení stavebních úprav či údržby bez ohledu na to, zda byly provedeny se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele, pokud není písemně dohodnuto jinak.
8. Nájemce je povinen předat Předmět nájmu pronajímateli po odstranění veškerých změn a stavebních či jiných úprav, které provedl na Předmětu nájmu, ať už se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele ode uzavření této smlouvy (pokud pronajímatel nájemci neoznámí, že na zachování těchto úprav trvá), a to při zohlednění běžného opotřebení, vyklizený od veškerých movitých věcí, uklizený, a to nejpozději do tří dnů od ukončení této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% posledního stanoveného měsíčního Základního nájemného za každý den prodlení. Po dobu ode dne ukončení této smlouvy do dne úplného vyklizení a faktického předání Předmětu nájmu pronajímateli se nájemce dále zavazuje platit pronajímateli částky odpovídající ekvivalentu Nájemného a Úhrady za Služby. Nájemce tímto zmocňuje pronajímatele vyklidit po uplynutí 10 dnů ode dne ukončení této smlouvy Předmět nájmu a veškeré movité věci nacházející se na Předmětu nájmu uschovat, to vše na náklady nájemce.
9. O zpětném převzetí Předmětu nájmu bude sepsán mezi smluvními stranami protokol. Pokud nájemce nevyvine potřebnou součinnost při zpětném převzetí Předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto prostory převzít sám za účasti nezávislých svědků a o tomto převzetí a případných škodách na Předmětu nájmu sepsat protokol.
10. V případě, že nájemce poruší jakoukoliv svou povinnost stanovenou v této smlouvě a tato smlouva bude z tohoto důvodu jakýmkoli způsobem předčasně ukončena, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši šestnásobku měsíčního Základního nájemného platného ke dni porušení povinnosti nájemcem.

Článek XII

Pojištění

1. Pojištění pronajímatele:

1.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit následující druhy pojištění vztahující se k Nemovitosti:

- pojištění obecné odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám,
- pojištění přerušení provozu,
- pojištění majetku,

a to v rozsahu a za podmínek stanovených v **Příloze č. 13**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.2. Pronajímatel je oprávněn zřídit následující druhy pojištění vztahující se k Nemovitosti:

- pojištění montážních rizik,
- pojištění strojních rizik,

a to v rozsahu a za podmínek stanovených v **Příloze č. 13**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.3. Pronajímatel je oprávněn upravit podmínky a rozsah výše uvedeného pojištění (uvedeného v čl. XII. odst. 1.1. a 1.2.), a to v souladu s obchodní strategií Obchodního centra a Nemovitosti.

2. Pojištění nájemce

2.1. Nájemce se zavazuje být v souladu s touto smlouvou pojištěn ode dne předání Předmětu nájmu do dne ukončení platnosti této smlouvy a dále po celou dobu, kdy se bude nájemce zdržovat v Předmětu nájmu. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, že uzavře pojistné smlouvy, jejichž předmětem bude :

- pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám,
- pojištění přerušení provozu,
- pojištění majetku,

a to v rozsahu a dle podmínek stanovených v **Příloze č. 13**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2.2. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy, případně pojistných smluv, v rozsahu dle Přílohy č.13 této smlouvy a potvrzení pojišťovny o sjednání tohoto pojištění, jehož vzor tvoří **Přílohu č. 14** této smlouvy a je její nedílnou součástí, a to nejpozději do dne otevření Předmětu nájmu pro veřejnost.

2.3. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli neprodleně na jeho žádost důkaz o tom, že udržuje požadované pojistné smlouvy v platnosti.

2.4. V případě, že nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených v čl. XII této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního Základního nájemného platného ke dni porušení povinnosti nájemcem za každý započatý den prodlení a zároveň je pronajímatel oprávněn z těchto důvodů od této smlouvy po marné písemné výzvě k odstranění závadného stavu odstoupit.

ČLÁNEK XIII

Vyšší moc

Vyšší mocí se pro účely této smlouvy rozumí událost, kterou nemůže pronajímatel ani nájemce ovlivnit, a která znemožní činnost některé ze smluvních stran dle této smlouvy.

Vyšší mocí se rozumí zejména:

- a) přírodní katastrofa
- b) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo
- c) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka
- d) znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení
- e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod.
- f) teroristický útok

(dále jen „**Vyšší moc**“).

Za vyšší moc se nepovažují:

- a) nepříznivé povětrnostní podmínky
- b) události, které byly pronajímateli nebo nájemci známy před podpisem této smlouvy
- c) jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem
- d) jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy

Smluvní strany této smlouvy nenesou odpovědnost za splnění svých závazků z této smlouvy, jestliže jim ve splnění jejich závazku zabrání Vyšší moc, která nastane po podpisu této smlouvy.

Nájemce je povinen v případě Vyšší moci, která by mohla ovlivnit splnění jeho závazků dle této smlouvy, o takové skutečnosti informovat pronajímatele a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků dle této smlouvy, pokud je to možné.

Pronajímatel je povinen v případě Vyšší moci, která by mohla ovlivnit splnění jeho závazků dle této smlouvy, o takovéto skutečnosti informovat nájemce a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků dle této smlouvy, pokud je to možné.

Nájemce a pronajímatel jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ex nunc v případě, že událost Vyšší moci nastane a bude trvat po dobu delší než 180 dnů.

Článek XIV

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 513/1991 Sb. (Obchodní zákoník), v platném znění a zákonem č. 116/1990 Sb., (o nájmu a podnájmu nebytových prostor), v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemně formou dodatku k této smlouvě. S jakoukoliv změnou této smlouvy musí vyslovit předchozí písemný souhlas banka spolufinancující projekt PALÁC FLÓRA – Österreichische Volksbanken – AG, se sídlem: Peregringasse 3, 1090 Vienna, Rakousko.
3. Obě smluvní strany se tímto zavazují, že neposkytnou tuto smlouvu či její části třetím osobám bez souhlasu druhé smluvní strany, a že informace uvedené v této smlouvě, které nejsou obecně známé, budou uchovávat v tajnosti, neboť je obě strany považují za důvěrné. K výše uvedenému jsou povinni zavázat i svoje zaměstnance.
4. Smluvní pokuty uvedené v této smlouvě jsou splatné do 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemci. V případě, že nájemce neuhradí kteroukoliv ze smluvních pokut řádně a včas, je pronajímatel oprávněn použít na její úhradu Kauci dle čl. X. této smlouvy.
5. V případě, že nájemce poruší jakoukoliv povinnost stanovenou touto smlouvou a pronajímatel je z tohoto důvodu oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu na základě této smlouvy i v případě, jestliže porušení jakékoliv smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy nezavinil, nevyplyvá-li z následujících ustanovení této smlouvy něco jiného.
6. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu v důsledku porušení ustanovení této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran, není dotčen nárok na náhradu škody. Náhrada škody není výši smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.
7. Ustanovení týkající se smluvních pokut a náhrady škody zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvních pokut uvedených v této smlouvě jsou přiměřené.
9. Strany této smlouvy se dohodly, že Nájemné, Úhrada za Služby nebo jiná pohledávka pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy nejsou pohledávkami, které by bylo možno započíst oproti jiné pohledávce nájemce za pronajímatelem jednostranným právním úkonem nájemce, tedy bez dohody obou účastníků této smlouvy.

10. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn postoupit nebo zastavit jakoukoliv pohledávku za nájemcem vyplývající z této smlouvy, a to na banku spolufinancující projekt PALÁC FLÓRA – Österreichische Volksbanken – AG, se sídlem: Peregrinngasse 3, 1090 Vienna, Rakousko, nebo na jakýkoliv právní subjekt, který výše uvedená banka písemně určí.
11. Nájemce je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy postoupit na třetí osobu jen se souhlasem pronajímatele.
12. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
13. Nájemní vztah na základě této smlouvy začne předáním Předmětu nájmu nájemci v souladu s čl. III, odst. 2 této smlouvy. V případě, že nájemce odmítne Předmět nájmu převzít nebo neposkytne pronajímateli potřebnou součinnost, začne nájemní vztah na základě této smlouvy sedmým dnem po doručení výzvy k převzetí Předmětu nájmu nájemci.
14. Smluvní strany se zavazují, že případné spory vzniklé z této smlouvy budou přednostně řešit smírnou cestou. Pokud tímto způsobem nebudou spory vyřešeny, je kterákoliv smluvní strana této smlouvy oprávněna obrátit se na věcně a místně příslušný soud.
15. Veškerá oznámení učiněna na základě této smlouvy budou učiněna písemnou formou a doručena na níže uvedené adresy stran (a) doporučeným dopisem nebo (b) kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem nebo (c) osobně oproti písemnému potvrzení o převzetí a budou považována za doručené v okamžiku přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou zaslány nebo dnem jejich uložení na poště nebo dnem, kdy se zásilka vrátí jako nedoručená.

Adresy pro doručování:

- (a) V případě pronajímatele:

FLÓRA – SEN s.r.o.
Praha 3, Vinohradská 151/2828, PSČ: 13000
k rukám: manažera projektu PALÁC FLÓRA

- (b) V případě nájemce:

B9 Company s.r.o.
Praha 6, Dejvice, Dejvická 315/13, PSČ 160 00

k rukám: Beni Simitči

Smluvní strany se dohodly, že změnu adresy k doručování pro účely této smlouvy jsou oprávněni provést pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.

16. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.

17. V případě, že je tato smlouva uzavřena ve více jazykových verzích a mezi jednotlivými verzemi vznikne nesoulad, je rozhodující verze česká.

18. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že tato smlouva nebyla podepsána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují zdola své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

PRONAJÍMATEL: FLÓRA – SEN s.r.o.

Podpis:

Jméno: Šárka Bušková

Funkce: na základě plné moci

Datum:

NÁJEMCE: B9 Company s.r.o.

Podpis:

Jméno: Arbent Simitči

Funkce: jednatel

Datum:

Přílohy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy:

1. Rozdělení Nemovitosti
2. Výpis z obchodního rejstříku nájemce
3. Osvědčení o registraci nájemce k DPH
4. Plánek Předmětu nájmu
5. *vypuštěna*
6. Provozní řád
7. Potvrzení o složení Kauce
Dotazník kontaktních údajů nájemce
9. *vypuštěna*
10. Způsob vyúčtování Služeb
11. Potvrzení od finančního úřadu o neexistenci daňových nedoplatků
12. Popis Prací nájemce
13. Rozsah a podmínky pojištění pronajímatele a nájemce
14. Vzor potvrzení pojišťovny o sjednání pojištění nájemce
15. Vzor formuláře pro měsíční vykazování obrátů

Příloha č. 6: Pokladna

Obchodní a pokladní systém WinShop Standard

Systém WinShop standard je nejnásazovanějším obchodním a pokladním systémem řady WinShop.

Důvody jsou především výhodný poměr ceny a výkonu, možnost nasazení v různých oborech obchodu společně s velmi intuitivním ovládáním a snadnou implementací. Data jsou uložena v nativní databázi, která je velmi nenáročná na údržbu i zálohování.

Menu systému:



Systém WinShop standard lze nasadit pro řízení velkoobchodních společností i sítí maloobchodních organizací nebo v samostatných obchodech.

Obchodní organizace získají implementací systému WinShop silný nástroj pro vedení obchodní agendy, optimalizaci skladových zásob, podklady pro aktivní komunikaci se svými obchodními partnery a širokou škálu statistických výstupů a exportů do XML formátu.

Komunikace a přenos dat mezi jednotlivými pobočkami a centrem probíhá modemovým propojením nebo po Internetu. Maloobchodní prodej je realizován na pokladnách, dokladem je pokladní účtenka – zjednodušený daňový doklad. Platba může být realizována v hotovosti, kreditními kartami, stravenkami nebo poštovní poukázkou. Pokud má obsluha oprávnění - může pokladna vystavovat i daňové doklady – faktury (např. při prodeji zboží v ceně nad 10 000,- Kč). Pokladna identifikuje zboží čárovými kódy nebo interními kódy příp. názvem.

Silným nástrojem maloobchodního modulu je modul evidence a vyhodnocování komisního prodeje dodavatelů. Na základě prodeje a vyhodnocení komise systém připravuje podklady dodavateli o prodaném zboží. Systém má podporu pro používání zákaznických karet.

Pokladna může být opatřena zákaznickým displejem, pokladní zásuvkou a skenerem příp. váhou

Mezi základní výhody systému WinShop standard patří:

- trvalý přehled o stavu zásob na všech střediscích
- možnost řízení více prodejen z centra s automatizovanou distribucí dat
- možnost rychlé inventarizace zásob
- pokladní prodej s možností různých typů plateb
- komplexní identifikace zboží čárovými kódy
- možnost zápisu více čárových kódů k jednomu zboží
- možnost tisku vlastních čárových kódů
- sledování zboží do barev a velikostí
- evidence a vyhodnocování komisního zboží dodavatelů
- automatizované objednávky

Fakulta textilní

- přehledné tiskové sestavy
- export výstupů ve formátech TXT, HTML, XLS nebo ve formě grafů

Jak se systémem pracují ...

Operátor příjmu je odpovědný za vstup zboží do obchodního systému. Zboží na příjmu je identifikováno čárovým kódem, názvem, kódem dodavatele nebo interním kódem. Operátor příjmu má k dispozici informace o současné skladové zásobě přijímaného zboží, umístění na jednotlivých skladech, předchozích příjmech a cenách. Příjemkou lze provádět přecenění položky ve všech cenových úrovních. Z příjemky lze automaticky tisknout doklad o příjmu zboží a etikety s cenou a čárovým kódem. Systém pracuje v režimu průměrování skladových cen.

Příjem zboží - nová příjemka:

Příjemka (800017E) | Tiskové sestavy - příjem

Interní číslo	Doklad číslo	Přijato	Dodavatel	Název dodavatele
8000292	224578	29.05.2008	700209	ŽALUZIE - VAMBERSKÝ

Hledání	Skupina	Kód zboží	Název zboží	EAN
K101398	101	101398	Logitech Dual Action Gamepad, USB	2000020670007

Množství	MJ	NC	Prodejní cena bez DPH	Sazba DPH	PC
2,00	ks	542,000	704,20	19	838,00

Stav na všech skladech	Minimální stav	Optimální stav
0,00	0,00	1,00

Dealerské ceny / marže	bez DPH	s DPH
D1	704,20	1,299
D2	0,00	0,000
D3	0,00	0,000
D4	0,00	0,000
D5	0,00	0,000

Cena obalu	Dodavatelské označení	Poznámka	Celkem NC bez DPH	Celkem NC s DPH	Celková sleva
0,00	JOYLD115		1 084,00	1 289,96	0,00

Uložit **Vymazat** **Náhled příjemky bez NC** **Náhled příjemky**

Příjem zboží - tisk etiket:

Tiskové sestavy - příjem

PolozKód zboží	Název zboží	Velikost	Barva	Množství	NC	PC bez DPH	PC
1 106150	MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1, 8 ms			20,000			
2 110065	RAM RAM DIMM 512MB DDRAM PC3200 400MHz KIN			2,000			

Návrhář sestavy - lepik50x36.lbx - Stránka 1

MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,	MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,	MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,	MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,
4571,39 Kč	4571,39 Kč	4571,39 Kč	4571,39 Kč

MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,	MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,	MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,	MON Ben Q 15" LCD, FP51G+, 250cd/m2, 400:1,
4571,39 Kč	4571,39 Kč	4571,39 Kč	4571,39 Kč

Pokladní dle svých oprávnění realizuje prodej přes pokladnu. Pokladna eviduje tržby. Rozlišuje různé typy plateb, rozlišuje platby jednotlivými kreditními kartami / EC/MC, VISA, MAESTRO atd. / a

Fakulta textilní

shromažďuje podklady o tržbách v DPH skupinách. Pokladní nemá přístup k modulům ovlivňujícím cenotvorbu – pouze dle oprávnění může poskytovat slevu (například poškozené zboží). Každá operace pokladní je monitorována a lze ji zpětně zdokumentovat.

Obsluha v restauraci může kromě běžných funkcí pokladního využívat přehlednou obrazovku, na které vybírá stoly, prodejní sortiment a další funkce, běžné v restauračním provozu. Pokladna je doplněna tisky objednávkových bonů do kuchyně a na bar.

Varianata pokladní obrazovky – dotyková, obchodní:

Winshop Software
Oderská 333 KA Impera Park
196 00 Praha 9
IČO: 12345678 DIČ: CZ12345678
Ověření č. 000005
Datum usk. zdej. pin.: 14.02.2008
Pokladna č. 001

Kód zboží	Název	Počet
1000001	Triko Blue Lemon	2x
1000001	Triko Blue Lemon	2x
1000001	Triko Blue Lemon	2x
1000001	Triko Blue Lemon	2x

Celkem k úhradě 14019,-
Celková sleva 74,-
DPH 2102,85,-
Základ DPH 11916,15,-

Sazba DPH 19%
Sazba DPH 9%
Sazba DPH 0%

Varianata pokladní obrazovky – dotyková, restaurační:

Prodej zboží
Pokladna 1 001 Sklad 1
MEZISOUČET
0,000 0,00
Pol. Název zboží Množství MJ

ZADNY VYBRANY STUL
Konec
Poznámka
Vložit / rešit
Tisk Poslední
Závěrka
Smazat Položku
Vratka
Zákazník
Minus
Clear
Stůl
Sortiment
Platba
7 8 9 *
4 5 6 -% Sleva
1 2 3 -% Sleva Účet
0 , Enter

Vedoucí provozovny má oprávnění k speciálním pokladním operacím – odvod tržeb, vrácení zboží, sleva zboží. Eviduje tržby a odpovídá za stavy zásob, může připravovat podklady pro

Oprava faktury

Záhlaví faktury **Text faktury**

Text záhlaví faktury

Popis položky	Množství	MJ	Cena za MJ	DPH	Cena celkem	DPH celkem	Záruka	Měna
Váhoscaner MS2221 StratosS+DS866	2,00	ks	34980,000	19	69960,00	13 292,40	0	
Pokladní klávesnice programovatelná PCU 111, bílá	2,00	ks	2850,000	19	5700,00	1 083,00	24	
Ruční scanner laser MS 9540 Voyager, USB bílý	2,00	ks	4550,000	19	9100,00	1 729,00	0	
Sw MS 1PK Windows XP PRO CZ SpP 2b OEM	3,00	ks	2600,000	19	7800,00	1 482,00	0	
Váha DIGI SM 300 P 15kg 1MB ETH dig.	2,00	ks	52960,000	19	105920,00	20 124,80	12	
Termoetikety vnější 58x43 1000ks	30,00	ks	94,000	19	2820,00	535,80	0	
Zákaznická sleva HW 5 %	1,00	ks	-9534,000	19	-9534,00	-1 811,46	0	
Instalace XPpro	3,00	ks	500,000	19	1500,00	285,00	0	
Doprava	260,00	km	9,000	19	2340,00	444,60	0	

Apls FAKTURA Daňový doklad č. 2810479

Dodavatel: APLS Praha s.r.o.
Kozominská 646
184 00 Praha 8

Kanceláře: Komerční areál Impera park Čakovice,
Oderská 333, Praha 9, 196 00
tel. 283 090 790, E-mail: apsl@pokladny.com
www.pokladny.com

Banka: KB PRAHA 9
Číslo účtu: 194066900237 / 0100
IBAN: CZ5701000000194066900237
SWIFT kód: KOMBCZPP

DIČ: CZ62742230
IČO: 62742230

Datum vystavení faktury: 18.03.2008
Datum uskut. zdan. plnění: 17.03.2008

Splatnost: 28.03.2008

Způsob úhrady: převodem příkazem

Odběratel:

Konečný příjemce:

Společnost APLS Praha s.r.o. je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 46462

Název	množství	MJ	záruka/měs.	DPH	cena / MJ	celkem
Váhoscaner MS2221 StratosS+DS866	2,00	ks	12	19	34 980,00	69 960,00
Pokladní klávesnice programovatelná PCU 111, bílá	2,00	ks	24	19	2 850,00	5 700,00
Ruční scanner laser MS 9540 Voyager, USB bílý	2,00	ks	24	19	4 550,00	9 100,00
Sw MS 1PK Windows XP PRO CZ SpP 2b OEM	3,00	ks		19	2 600,00	7 800,00
Váha DIGI SM 300 P 15kg 1MB ETH dig.	2,00	ks	12	19	52 960,00	105 920,00
Termoetikety vnější 58x43 1000ks	30,00	ks		19	94,00	2 820,00
Zákaznická sleva HW 5 %	1,00	ks		19	-9 534,00	-9 534,00
Instalace XPpro	3,00	ks		19	500,00	1 500,00
Doprava	260,00	km		19	9,00	2 340,00

Skladník má k dispozici modul skladové evidence. Na základě expedičních listů nebo faktur může vydávat zboží přímo odběrateli. V případě organizace s rozsáhlým skladem má k dispozici informaci o skladové adrese prodaného zboží. U obchodních organizací, kde zákazník vybírá zboží přímo ve skladech, může skladník objednávku zapisovat přímo do mobilního přenosného sběrače dat a takto vytvořenou objednávku automaticky přenést do počítače a vytvořit dodací list příp. fakturu.

Seznam skladových karet:

Soupis zboží na vybraném skladu

Sklad: 001
PC celkem: 403300,40
Kusů: 3041,00

Soupis zboží na vybraném skladu

Výběr dodavatele: *** Všechni dodavatelé ***
Sloučit stejné kódy

Kód zboží	Název zboží	MJ	Stav	Prodejní cena
101003	MSI NePC HERMES 845GV LITE (845GV, s 478 F8B533)	ks	0,00	6850,00
101011	VGA Prolink FX5600XT 256MB DDR, DV, VIVO	ks	0,00	5545,00
101017	VGA Radeon 7000 32MB SDR, TV-out	ks	0,00	1277,00
101061	Chladič na soc A do XP2600+ (DP5-7JDB-OL) tichý	ks	1,00	316,00
101067	Chladič na soc 478 do P4-3GHz (DI4-8xD3B-OL) tichý	ks	1,00	374,00
101068	teplovodivá pasta pod chladič HTK-001	ks	0,00	158,45
101070	SW Ahead - Nero 5.5 Burning Rom, OEM, pro libovolnou vypalovačku	ks	0,00	301,00
101071	FDD 3,5" / 1,44 MB Alps	ks	0,00	211,00
101072	FDD 3,5" / 1,44 MB Alps - černá	ks	0,00	171,72
101074	FDD 3,5" / 1,44 MB Teac	ks	0,00	234,00
101075	FDD 3,5" / 1,44 MB Teac - černá	ks	0,00	320,23
101076	FDD 3,5" Externí, 44MB Teac, USB	ks	0,00	787,42
101078	FDD 3,5" Externí Sony, USB, černá	ks	0,00	714,00
101080	Imega ZIP 100MB, interní ATAPI-IDE	ks	1,00	2514,00
101138	zdroj 300W P4	ks	0,00	523,00
101288	kabel k myši	ks	0,00	37,44
101291	kabel síťový prodlužovací, 2m	ks	0,00	29,24
101292	kabel síťový prodlužovací, 3m	ks	0,00	39,91
101293	kabel síťový 220V	ks	0,00	44,09
101317	podložka pod myš - zápestí ERGO gelová	ks	0,00	146,97
101325	ventilátor do zdroje, 80x8 cm	ks	1,00	80,00
101326	kabel Bitronics, 1.8 m, 25 žil	ks	0,00	44,09
101327	kabel Bitronics, 3 m, 25 žil	ks	0,00	51,05
101361	VGA Trio 3D 16 MB	ks	0,00	801,00
101365	CoolerMaster DP5-SG11B(1,1GHz)sock.370IA	ks	6,00	152,00
101372	CoolerMaster - ventilátor s termocidlem - 8 cm (do skříně)	ks	0,00	221,00
101373	CoolerMaster - ventilátor - 8 cm	ks	1,00	153,00

Vedoucí skladu může pravidelně provádět částečné (Sortimentní) nebo celkové inventury a tím průběžně kontrolovat stav zásob. Na základě nastavených parametrů (minimální stavy, optimální stavy), aktuálního stavu a prodejů ve sledovaném období může také vytvářet automatizované objednávky zboží dodavatelům. Příjem zboží od dodavatelů probíhá vykrytím objednávky nebo manuálně dle dokladu dodavatele. Dle dohody i elektronickým načtením dat od dodavatele v dohodnutých formátech.

Skladová karta - seznam pohybů:

Skladová karta

Tisk

Aktuální marže: 1,315

Popis		Pohyby		Statistika		Foto		Umístění	
Datum	Doklad číslo	Přijato	Nák.cena	Vytáno	Prod.cena	Průběžný stav	Poznámka		
13.03.2008	Převodka č. 8000137			1,00	4 571,40	6,00	Na sklad: 003		
14.03.2008	Dodací list č. 8000711			1,00	4 272,10	5,00			
27.03.2008	Příjemka č. 8000178	20,00	2 910,01			25,00			
27.03.2008	Dodací list č. 8000806			1,00	4 816,20	24,00			
27.03.2008	Převodka č. 8000159	1,00	2 921,50			25,00	Ze skladu 003		
18.04.2008	Dodací list č. 8001007			1,00	4 571,39	24,00			
18.04.2008	Dodací list č. 8001009			1,00	4 729,34	23,00			
28.04.2008	Výdejka č. 8000067			1,00	4 712,40	22,00			
28.04.2008	Dodací list č. 8001089			1,00	4 571,39	21,00			
28.04.2008	Dodací list č. 8001090			1,00	4 571,39	20,00			
09.05.2008	Dodací list č. 8001201			1,00	4 343,50	19,00			
09.05.2008	Dodací list č. 8001202			1,00	5 533,03	18,00			
09.05.2008	Dodací list č. 8001203			1,00	4 712,40	17,00			
09.05.2008	Dodací list č. 8001205			1,00	4 272,10	16,00			
09.05.2008	Dodací list č. 8001208			-1,00	4 571,39	17,00			
CELKEM příjem :		46,00		výdej :	29,00	zůstatek :	17,00		

Skladová karta - zjednodušená statistika položky:

